

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION
31 JUILLET 2019

TOME V

REGLEMENT

GREOUX-LES-BAINS



altereo

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gréoux-les-Bains	
Nom du fichier	Tome I.4 –Zonage
Version	juillet 2019
Rédacteur	Adèle CHAIZE RIONDET
Vérificateur	Véronique HENOCQ
Approbateur	Véronique HENOCQ

Sommaire

TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	4
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	18
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	18
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	39
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	51
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	64
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US	75
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT	84
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	97
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	106
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUD	106
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE	116
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	125
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	137
ANNEXES DU REGLEMENT	149
ANNEXE 1 : Liste des emplacements réservés	150
ANNEXE 2 : Inventaire du patrimoine (art. L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme)	152
ANNEXE 3 : Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	163
ANNEXE 4 : Liste des essences végétales à privilégier et à proscrire (palette végétale)	165
ANNEXE 5 : zone de présomption et de prescription archéologique	166

TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Gréoux-les-Bains.

Article 2 : Champ d'application réglementaire du plan local d'urbanisme

→ Portée du Plan local d'urbanisme à l'égard d'autres législations et réglementations relatives à l'occupation des sols

Le présent règlement se substitue aux dispositions du 1^{er} chapitre du titre 1^{er} du livre 1^{er} du code de l'urbanisme, à l'exception des dispositions d'ordre public dont le maintien en vigueur est prévu à l'article R.111-1 dudit code (articles R.111-2, R.111-4, R.111-25, R.111-26, R.111-27).

Ses dispositions s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques telles que :

- a) le code de l'environnement
- b) le code de la construction et de l'habitation,
- c) les droits des tiers ou des particuliers -issus du code civil
- d) la protection des zones boisées en application du code forestier réglementant les défrichements,
- e) le règlement des lotissements de moins de 10 ans

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité.

→ Portée juridique du présent Plan Local d'Urbanisme de la commune

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions du présent règlement associé au plan de zonage et compatibles avec les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.

L'ensemble de ces documents est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

→ Autres législations relatives à l'occupation des sols applicables sur la commune

Le Règlement national d'urbanisme

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les articles suivants du règlement national d'urbanisme sont opposables à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol :

Article R111-2 – Salubrité et sécurité publique

Article R111-4 – Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique

Articles R111-25 – Réalisation d'aires de stationnement

Article R111-26 – Respect des préoccupations d'environnement

Article R111-27– Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager

Les Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)

Les SUP sont des limitations administratives au droit de propriété et d'usage du sol, instituées par l'autorité publique dans un but d'intérêt général. Elles peuvent être liées à la conservation du patrimoine (naturel, culturel et sportif), l'utilisation de certaines ressources et équipements, la Défense nationale, la salubrité et la sécurité publique.

La commune est notamment concernée par deux plans de prévention des risques et par deux périmètres de protection des abords des monuments historiques valant SUP.

Les SUP affectant l'utilisation du sol sur la commune de Gréoux-les-Bains sont annexées au PLU (tome 6). Ces servitudes sont et demeurent applicables au territoire communal.

La protection du patrimoine archéologique

La protection du patrimoine archéologique résulte de la loi 41-4011 du 27/09/1941, réglementant les fouilles archéologiques. La loi 2001-44 du 17/01/2001 a institué l'archéologie préventive et organisé son financement.

L'archéologie préventive assure à terre et sous les eaux dans des délais appropriés, la détection, la conservation et la sauvegarde par étude scientifique d'éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement.

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde (décret 2002-89 du 16/01/2002).

Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service régional de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt de travaux etc...) il est recommandé aux Maîtres d'Ouvrage de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction régionale des affaires culturelles-Service régional de l'archéologie.

Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toutes les mesures permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Sur l'ensemble de la commune de Gréoux-les-Bains, conformément aux articles R.523-4 et R.523-5 du code du patrimoine, toutes les demandes ou déclarations relatives aux travaux suivants doivent être transmises au Préfet de région :

- réalisation de Zones d'Aménagement Concertés (ZAC) affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- opération de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sols liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre
- travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes affectant le sol sur une profondeur de 0,50 mètre et une superficie supérieure à 10 000 mètres;
- travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ;
- travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 m et portant sur une surface de plus de 10 000 m² ;
- aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement ;
- travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L.621-9 du code du patrimoine.

L'arrêté préfectoral n°04094-2015 fixe deux zones de présomption de prescriptions archéologiques sur la Commune de Gréoux-les-Bains (cartographie en annexe du présent règlement) :

La zone n°1 : Village, Etablissement thermal, Laval, Les Hautes-Plaines, La Palud

La zone n°2 : Pontoise et l'Abattoir

Cet arrêté fixe le régime juridique de ces deux zones.

Les dispositions relatives à la protection contre les risques

La commune est concernée par deux Plans de Prévention des Risques (PPR) valant servitude d'utilité publique :

- Le plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles relatif aux risques inondation, crues torrentielles, retrait-gonflement des argiles, ruissellement-ravinement, mouvements de terrain
- Le Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts

Ces deux plans définissent des règles particulières d'urbanisme et de construction. Les règlements ainsi que le zonage des PPR sont annexés au tome 6 du PLU.

→ Les obligations de débroussaillage

Le débroussaillage a pour objectif de limiter la propagation des incendies de forêts et d'en diminuer l'intensité grâce à la réduction de la végétation combustible, en rompant la continuité. Il permet d'éviter ou de ralentir les départs de feux accidentels à proximité des habitations et d'assurer la sécurité des biens et des personnes face aux flammes. Il améliore la sécurité et l'efficacité des secours et facilite ainsi l'extinction des feux.

L'obligation de débroussailler s'impose aux propriétaires des constructions ou installations situées en zone boisée ou à moins de 200 m. de celle-ci.

Dans ces secteurs, il appartient au propriétaire de réaliser à sa charge le débroussaillage autour de sa construction dans un rayon de 50 mètres, sans tenir compte des limites de propriété. Il doit également le réaliser aux abords des chemins d'accès privés, sur une largeur de 5 mètres de part et d'autre de la voie.

En revanche, toujours en zone boisée ou à proximité, les parcelles classées en zone urbaine (zone U) sont à débroussailler totalement même en l'absence de bâti.

Une fois les travaux de débroussaillage réalisés et afin de garantir leur efficacité dans le temps, le propriétaire est tenu d'effectuer un entretien régulier

L'arrêté préfectoral n°2013-1473 du 4 juillet 2013 précise les modalités techniques du débroussaillage.

Par ailleurs, la commune de Gréoux-les-Bains est exposée à un risque sismique moyen. En zone de sismicité 4 sur une échelle de 5 niveaux, l'arrêté du 29 mai 1997 impose des règles de construction. L'obligation d'information prévue aux I et II de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement s'applique à la commune (arrêté préfectoral n°2006-225).

Enfin, la commune de Gréoux-les-Bains est soumise à des risques technologiques liés au transport de matières dangereuses, aux ruptures de barrages et aux risques nucléaires (proximité avec le site de Cadarache).

Certains secteurs des zones U, A et N sont traversés par une conduite de GAZ. Le tracé de cette conduite et du périmètre de risque figurent dans le dossier de servitudes d'utilité publique. Sa présence impose des contraintes particulières pour certains types de construction, qu'il est indispensable de prendre en compte en se référant à la carte des servitudes, annexée au PLU et à l'arrêté préfectoral n°2017-362-025 du 28 décembre 2017.

Il est obligatoire d'informer GRTgaz pour toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans les zones *non aedificandi*, les zones *non sylvandi* et les zones d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation autour des ouvrages de transport de gaz. (Art. R. 555-30-1. – I issu du code de l'environnement, créé par le décret n°2017-1557 du 10 novembre 2017).

La réglementation anti-endommagement est consultable sur le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclaration de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Article 3 : Division du territoire en zones

Le règlement du PLU délimite différentes zones au sein desquelles des règles d'urbanisme différenciées s'appliquent afin d'assurer un développement cohérent et qualitatif de la commune, en accord avec les orientations et objectifs définis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La commune de Gréoux-les-Bains est divisée en quatre grands types de zones.

→ Les zones urbaines

Selon les dispositions de l'article R.151-18 du code de l'urbanisme : « 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. »

La zone U comporte huit secteurs créés pour répondre à une nécessité d'urbanisme local et qui sont caractérisés par des règles particulières : UA, UB, UC, UD, UH, US, UT, UE. Ces zones comportent, pour certaines, des sous-secteurs dotés de dispositions particulières.

La zone UA est une zone agglomérée à forte densité et de mixité urbaine qui correspond au centre historique, sous le château des Templiers.

La zone UB est une zone de grande mixité urbaine, agglomérée à densité moyenne.

La zone UC construite en ordre discontinu, accueille des immeubles à usage d'hébergement hôtelier et touristique, des petits collectifs et des maisons de villes à vocation résidentielle.

La zone UD est une zone agglomérée à densité lâche et à caractère pavillonnaire et de petits collectifs.

Elle comporte trois sous-secteurs :

- un sous-secteur **UDc** réservé à l'accueil de camping-cars ;
- un sous-secteur **UDa** de densité plus lâche à caractère pavillonnaire situé en pied de talus ou sur colline ;
- un sous-secteur **UDxt** créé spécifiquement pour la zone urbaine sous le clos de Coutin, concernée par la zone rouge Xt du PPRN

La zone UH correspond au hameau d'Aurafrède, un petit secteur d'habitat existant, rive gauche du Verdon, doté d'une faible densité.

La zone US à vocation d'activités sportives

La zone UT à vocation d'activités et d'hébergements touristiques. Elle comporte trois sous-secteurs :

UTx, réservé à l'activité thermale et touristique;

UTpx, réservé uniquement au parc de stationnement des thermes.

UTc, réservé aux campings existants.

La zone UE à vocation économique correspond à l'aire d'activités de la pointe de Turcan.

→ Les zones à urbaniser

Selon les dispositions de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme : « 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. »

La zone 1AUD est urbanisable à court terme. Elle correspond au secteur de l'Oumède en entrée de ville Ouest à vocation principale d'habitat. L'urbanisation du secteur est conditionnée par la réalisation des équipements internes à la zone et par le respect de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1.

La zone 1AUE est urbanisable à court terme. Elle correspond au secteur en cours de développement de la pointe de Turcan, à vocation principale d'activités. L'urbanisation du secteur est conditionnée par la réalisation des équipements internes à la zone et par le respect de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation n°2.

→ Les zones agricoles

Selon les dispositions de l'article R.151-22 du code de l'urbanisme : « 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. »

La zone A comprend les terres agricoles exploitées ou destinées à l'être.

Elle comprend deux sous-secteurs identifiant des activités existantes :

- Le sous-secteur **Ac** correspondant aux terrains de la carrière encore en activité, voués à redevenir agricoles après la cession des activités d'extraction ;
- Le sous-secteur **Asl** identifie des terrains dédiés aux équipements sportifs privés ou publics existants.

Elle comprend un sous-secteur à enjeu paysager **Ap**.

Elle comprend également deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- Le STECAL **Ag**, correspondant au projet d'extension du gîte « Le Pavillon d'Aurabelle »,
- Le STECAL **Asl1**, correspondant au projet d'extension du bâtiment d'accueil du centre équestre de château Laval

→ Les zones naturelles

Selon les dispositions de l'article R.151-24 du code de l'urbanisme : « 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. »

Ainsi, la zone **N** recouvre l'ensemble des terres à caractère naturel de la commune.

Elle comprend cinq sous-secteurs identifiant des activités existantes :

- Le sous secteur **Nd** correspond à l'ancienne décharge du Pui de Gréolle ;
- Le sous secteur **Npc** concerne le périmètre de protection du captage de Pigette et du captage de la Bouscole ;
- Le sous secteur **Nps** identifie un poste source électrique ;
- Le sous secteur **Npv** recouvre les terrains occupés par les parcs photovoltaïques ;
- Le sous secteur **Nsl** identifie des terrains dédiés aux équipements sportifs privés ou publics existants ;
- Le sous secteur **Nzh** identifie les zones humides autour des deux principaux cours d'eau : le Verdon et la Durance.

Le sous secteur **Ni** est un secteur inconstructible de la zone N.

Enfin, il existe deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone N :

- Le STECAL **Npv1** correspondant à un projet de construction sur le parc photovoltaïque dans le secteur du coteau de Rousset ;
- Le STECAL **Npv2** correspondant à un projet de construction sur le parc photovoltaïque dans le secteur de Vallongue.

Article 4 : Dispositions complémentaires au découpage des zones

Les emplacements réservés

Le PLU comporte des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Ils sont reportés sur le document graphique et énumérés en annexe.

Les espaces boisés classés

Le PLU comporte également des secteurs classés comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L.113-1 à L.113-7 du code de l'urbanisme. Ils sont reportés sur le document graphique.

Les éléments à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (art. L151-19 du code de l'urbanisme)

L'article **L151-19** du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, d'identifier et localiser les éléments de paysage ou de patrimoine bâti à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre **culturel, historique ou architectural** et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. La liste des éléments identifiés sur la commune de Gréoux-les-Bains constitue **l'inventaire du patrimoine** annexé au présent règlement. Ces éléments sont également reportés au plan de zonage.

Ainsi, la modification ou la suppression d'un élément identifié dans l'inventaire du patrimoine doit, conformément à l'article R421-17 du Code de l'Urbanisme, faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les éléments identifiés dans l'inventaire du patrimoine peuvent faire l'objet d'un projet de restauration dans les limites des volumes existants ou des extensions autorisées par le règlement. Le projet de restauration devra respecter les caractéristiques architecturales initiales des bâtiments (volumes, toitures, matériaux) et permettre leur mise en valeur. En outre, l'article 4 du règlement des zones définit des dispositions particulières pour ces bâtiments.

Les éléments à préserver pour des motifs d'ordre écologique (art. L.151-23 du code de l'urbanisme)

L'article **L151-23** du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, d'identifier et localiser les éléments à protéger pour des motifs d'ordre **écologique** et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. La liste des éléments identifiés est constituée d'**Espaces Verts Protégés (EVP)** et de **Zones Humides (ZH)** et est annexée au présent règlement. Ces éléments sont également reportés au plan de zonage.

Ainsi, la modification ou la suppression d'un élément identifié dans la liste des éléments protégés pour des motifs d'ordre écologique doit, conformément à l'article R421-17 du Code de l'Urbanisme, faire l'objet d'une déclaration préalable.

Toute intervention de nature à dégrader la fonction écologique de l'élément identifié est interdite

Dans l'ensemble des Espaces Verts Protégés (EVP), l'abattage d'arbres sains et n'appartenant pas à une espèce exogène ou invasive est interdit. Cependant, lorsqu'il est rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, l'abattage d'arbres peut être admis à condition qu'il soit démontré qu'aucune autre implantation ne peut être retenue. En cas d'abatages, la surface déboisée ne pourra excéder 15% de la surface totale de l'EVP identifiée sur l'unité foncière.

Une dérogation est possible dans le cadre de travaux de voirie, réseaux et équipements publics à condition qu'aucune alternative ne soit possible et que des replantations soient effectuées.

Dans les Zones Humides (ZH) identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, le règlement de la zone Nzh s'applique.

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Le document graphique identifie des bâtiments en zone agricole ou naturelle pouvant prétendre à un changement de destination vers la destination logement ou hébergement hôtelier et touristique sous réserve d'un avis favorable de la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. La liste de ces bâtiments ainsi que leur identification est annexée au présent règlement.

Servitude pour les logements locatifs sociaux

Dans le respect des objectifs de mixité sociale, le règlement délimite des zones dans lesquelles, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à la création de logements locatifs sociaux, en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme. Le présent PLU applique cette disposition à l'ensemble des zones urbaines à vocation mixte ou d'habitat.

Article 5 : Règles dérogatoires et adaptations mineures

Adaptations mineures

Les dispositions des règlements de chacune des zones, peuvent faire l'objet, conformément à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes

Constructions existantes non conformes au PLU

En principe, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du PLU en vigueur, seuls les travaux qui rendent l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues ou qui sont étrangers à ces dispositions peuvent être autorisés.

Par dérogation :

Des travaux aggravant la non-conformité de la construction aux dispositions du PLU peuvent être admis s'ils répondent à des objectifs de mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation thermique et phonique

L'adaptation et la réfection d'une construction existante dont la destination est interdite sont autorisées dans toutes les zones sans augmentation du volume du bâtiment.

Dans le cas de constructions existantes, les reculs par rapport aux voies et emprises publiques ou aux voies privées ne s'appliquent pas à l'extension de celles-ci dès lors que le recul existant n'est pas diminué. En outre, lorsqu'il s'agit d'une construction en bordure de route départementale, hors zone de bâti aggloméré, sa destination ne doit pas être modifiée.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics

Les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent déroger aux dispositions des titres 2 et 3 du présent règlement

Travaux d'isolation par l'extérieur :

Dans les conditions prévues aux articles L.152-5 et R.152-5 à R.152-9 du code de l'urbanisme, certains travaux d'isolation par l'extérieur peuvent déroger aux articles 3 et 4 des règlements de zone.

Surplombs sur le domaine public :

Les débords de toitures en surplomb de l'espace public communal sont autorisés à condition d'être réalisés à plus de 4, 5 m. de hauteur et de ne pas dépasser 60 centimètres de surplomb.

Les surplombs sur l'espace public liés aux travaux d'isolation des bâtiments par l'extérieur sont autorisés à condition de ne pas entraver les circulations douces ou motorisées.

Des surplombs sont également autorisés le long des routes départementales dont la largeur est supérieure à 8 mètres dans les conditions fixées par le règlement de voirie départementale

Article 6 : Destinations et sous-destinations

1 - Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'urbanisme.

2 - Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

3 - Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.

4 - Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

→ **Liste destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R.151-27, R.151-28 :**

1° Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole

Exploitation forestière

2° Habitation

Logement

Hébergement

3° Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Hébergement hôtelier et touristique

Cinéma

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Salles d'art et de spectacles

Equipements sportifs

Autres équipements recevant du public

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie

Entrepôt

Bureau

Centre de congrès et d'exposition

Article 7 : Propriété concernée par plusieurs zonages de type urbain

Par exception et sous réserve du respect des dispositions visées aux articles 1 et 2 du règlement des zones concernées, en vue d'améliorer l'organisation des constructions, lorsqu'une propriété fait l'objet de plusieurs zonages urbains, il peut être fait application à l'ensemble de ladite propriété du corps de règles de seulement l'une des zones considérées, sauf en ce qui concerne la détermination de la densité admissible ; celle-ci est obtenue par addition des densités partielles, calculées sur chacune des zones à partir de leur coefficient d'emprise au sol respectif.

Article 8 : Prescriptions d'implantation et accès sur les voies

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

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Dans les secteurs situés hors des zones de bâti aggloméré, tout nouvel accès direct sur le réseau routier départemental structurant et le changement de destination d'un accès existant sont interdits.

Les constructions en bordure des routes départementales, hors zone de bâti aggloméré, sont soumises à des obligations de reculs spécifiques, ces reculs s'appliquent par rapport aux voies existantes ou projetées dans le cas d'Emplacements Réservés d'élargissement ou de création de voirie :

- Le long des routes du réseau structurant (RD 952, RD82, RD4, RD907 et RD6), les habitations doivent respecter un recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie. Pour les autres constructions, le recul est abaissé à 25 mètres.
- Le long des routes du réseau de liaison et de desserte (RD8 et RD315), toutes les constructions doivent respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- Au niveau des carrefours du réseau structurant, toutes les constructions doivent respecter un recul de 25 mètres à partir de l'emprise des voies publiques.
- Au niveau des carrefours du réseau de liaison et de desserte, toutes les constructions doivent respecter un recul de 8 mètres de l'emprise de voies.

Article 9 : Prescriptions techniques

Ecoulement des eaux pluviales

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner de rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation sera exclusivement assurée par les aménageurs.

Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur devra réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route pourront être admis s'il s'agit des eaux provenant de déversoirs des ouvrages de rétention et dans la mesure où le fossé aura été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter.

Une convention passée entre le Département et l'aménageur précisera les conditions techniques de calibrage du fossé de la route. L'entretien du fossé au droit de sa propriété ainsi que tous les frais nécessités par les opérations de rejet seront à la charge de l'aménageur.

Exploitation de l'énergie solaire

Les capteurs solaires (capteurs solaires thermiques et panneaux photovoltaïques) sont soumis à autorisation d'urbanisme dans les cas suivants :

- Implantation sur du bâti ;
- Implantation au sol dès lors qu'ils présentent une hauteur supérieure à 1.80 m ou une puissance crête supérieure à 3 kW;
- Situation dans le périmètre des abords d'un monument historique.

Clôtures

Par délibération n°2007-151 du conseil municipal, l'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune.

Il n'est pas obligatoire de clore un terrain. Toutefois, en cas de clôture, toute déclaration préalable ou demande de permis, comportera un dossier spécifique concernant les clôtures. Ce dossier précisera la hauteur, la nature des matériaux et l'aspect de la clôture, tant pour les clôtures maintenues que celles à construire.

Tous travaux de création ou de réfection d'une clôture, d'un portillon, d'un portail, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Prescriptions relatives à l'éclairage

Afin d'agir efficacement contre la pollution lumineuse, l'éclairage vers le haut est proscrit.

Tous les appareils d'éclairage extérieur publics ou privés devront être équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteurs) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant de la sorte toute diffusion de la lumière vers le ciel.

Les éclairages extérieurs privés doivent être adaptés aux besoins. Les éclairages à détecteurs sont à privilégier.

Les éclairages latéraux doivent être orientés vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction. L'installation des éclairages doit être privilégiée sur les façades des bâtiments et non sur des mats à l'écart des bâtiments.

Les lampes doivent avoir une température de couleur inférieure ou égale à 2700° Kelvin.

Les bornes solaires sont proscrites.

Il est préconisé de ne pas éclairer toute la nuit, au besoin : équiper les éclairages de dispositifs de coupure (minuterie, programmeur.....)

Prescriptions relatives à la prise en compte de la biodiversité dans la rénovation de bâtiments

La rénovation de bâtiments (communaux, résidentiels ou agricoles) peut entraîner la perte de gîtes pour certaines espèces de chiroptères (chauves-souris), d'hirondelles et de chouettes occupant les caves, combles, toitures ou corps de bâtiment délaissés. Lors des travaux de restauration, quel que soit l'état initial du bâtiment, il est recommandé d'identifier les risques de détérioration de ces gîtes ainsi que les possibilités d'amélioration ou de création de nouveaux gîtes. Aussi, en cas de restauration d'un bâtiment (toitures et combles des maisons de village, cabanon, hangar, pigeonnier, etc.), le pétitionnaire peut se rapprocher du Parc naturel régional du Verdon afin que soit établi avec un technicien du Parc, un diagnostic des potentialités d'accueil de ces espèces et des modalités de restauration respectueuses des espèces présentes ou potentielles (calendrier de travaux, dimensionnement de l'accès au comble, etc.).

Article 10 : Zones de bruit

En application de la loi sur le bruit du 31 décembre 1992 et du décret du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, les arrêtés préfectoraux n° 2016-071-030 et n°2016-071-032 établissent le classement sonore de la RD4 et de la RD907, voies de liaison vers Manosque, au Nord et à l'Ouest du territoire de la commune. Le tableau qui suit définit pour chacun des tronçons d'infrastructures concernées, la catégorie, la largeur du secteur affecté par le bruit, le type de tissu urbain et les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour déterminer l'isolation acoustique des futurs bâtiments.

Un secteur affecté par le bruit est défini « de part et d'autre de chaque voie classée sur une largeur correspondant à la distance mentionnée dans le tableau ci-après, reportée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée ». Les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément au décrets 95-20 du 9 janvier 1995 et ses arrêtés d'application ainsi qu'aux articles R.571-32 à R.571-43 du code de l'environnement.

Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur affectée par le bruit	Type de tissu	Niveau sonore Jour - Nuit
RD4	91277 - 97290	3	100m	Ouvert	73 dB (A) - 68 dB (A)
RD907	17382 - 18400	2	250	Ouvert	79 dB (A) - 74 dB (A)

Les dispositions de l'arrêté interministériel du 23 juillet 2013 sont applicables dans la commune de Gréoux-les-Bains aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnés dans le tableau ci-dessus.

Article 11 : Publicité en territoire de Parc Naturel Régional

Au sein du Parc Naturel Régional du Verdon, la publicité est interdite dans les agglomérations et en dehors.

Les préenseignes sont interdites hors zone de bâti aggloméré partout en France et en agglomération sur le territoire du Parc.

La loi a prévu des exceptions à ce principe pour certaines activités dites dérogatoires telles que (art. L581-19 et 20 du code de l'environnement) :

- les activités en relation avec la fabrication ou la vente, par des entreprises locales, de produits du terroir,
- les activités culturelles et les monuments historiques,
- et à titre temporaires, les opérations exceptionnelles relatives aux activités qui s'exercent dans un immeuble et les manifestations exceptionnelles à caractère culturel ou touristique.

Néanmoins, la signalisation des activités économiques est rendue possible par les enseignes, la signalétique de jalonnement, la signalétique d'intérêt local (SIL) et les relais informations services (RIS), chacun de ces dispositifs ayant des prescriptions réglementaires précises.

Le Parc a ainsi élaboré une charte signalétique à l'usage des élus et des acteurs économiques du Verdon consultable sur le site internet du PNR du Verdon.

Toute implantation d'enseigne doit faire l'objet d'une autorisation préalable, délivrée par le Préfet. Il s'agit d'une autorisation particulière délivrée au titre du code de l'environnement.

Article 12 : Définition des termes utilisés dans le règlement

A

Accès : linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche), ou espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale publique ou privée, sur le terrain d'assiette de l'opération. Il peut éventuellement être obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Acrotère : muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture-terrasse et comportant le relevé d'étanchéité. Le point le plus élevé de l'acrotère (arase supérieure) sert de référence pour l'application des règles de hauteur maximale déterminées pour les toitures-terrasses.

Agglomération ou zone de bâti aggloméré : s'apprécie au regard de la réalité physique des espaces et non en fonction des limites de l'agglomération au sens du code de la voirie routière. Il s'agit du secteur dans lequel l'usager de la route perçoit le caractère urbain (densité, alignement, trottoirs ou cheminements aménagés, mobilier urbain,...).

Alignement : limite existante ou projetée (en cas notamment de définition d'un Emplacement Réservé pour la création ou l'aménagement d'une voirie) entre le domaine public et le domaine privé.

Annexe : construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Les annexes ne peuvent à elles seules constituer un logement, une unité d'hébergement, ni servir de local artisanal, ou commercial, ou de siège à toute autre activité. Il s'agit par exemple des constructions à usage de : garage, abri de jardin, bûcher, équipement technique (abri container, transformateur...), locaux liés aux piscines. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

Arbre de haute tige : arbre ayant une taille moyenne minimum de 7 mètres à l'âge adulte.

Architecture contemporaine : architecture qui se caractérise par une simplicité des volumes et des matériaux dont la finition est brute ou naturelle, et éventuellement, par une toiture végétalisée.

Quelques éléments contemporains ne suffisent pas à qualifier un projet de contemporain.

B

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâti traditionnel ancien : correspond à un bâtiment présentant plusieurs des caractéristiques suivantes : volume simple, maçonnerie de pierres, façade enduite, emploi de la chaux, toiture deux pentes couverte de vieilles tuiles canal en terre cuite, débord de toit avec génoise, ouvertures plus hautes que larges, porte et volet en bois.

C

Construction : un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

Construction principale : bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Construction existante : il s'agit d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU), régulièrement édifiée ou réalisée avant l'instauration du régime du permis de construire par décret du 27 octobre 1945.

Clôture : Tout ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété peut constituer une clôture qu'il soit implanté en limite de propriété ou non.

Changement de destination : Modification de la destination ou sous destination d'un local ou d'une construction. Les destinations et sous-destinations sont définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme

D

Desserte : Voie publique ou privée aux abords immédiats du terrain d'assiette du projet

E

Eaux pluviales : On entend par **eaux pluviales** les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, des eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation...dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Eaux domestiques : Elles proviennent des différents usages domestiques de l'eau et sont, essentiellement, porteuses de pollution organique :

- eaux ménagères (salles de bains et cuisines) sont généralement chargées de détergents, de graisses, de solvants, de débris organiques...
- eaux-vannes (rejets des toilettes) chargées de diverses matières organiques azotées et de germes fécaux.

Eaux non domestiques : Sont considérées comme **non domestiques**, toutes les eaux usées autres que les eaux pluviales, les eaux ménagères et les eaux vannes issues des installations sanitaires. Les eaux grasses et huileuses sont assimilées à des eaux usées non domestiques ainsi que les rejets des garages automobiles, stations- services, aires de lavage de véhicules...

Egout de toiture : limite ou ligne basse d'un pan de toiture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie, pour aller ensuite dans une gouttière.

Emprise au sol des constructions : projection verticale du volume des constructions, tous débords et surplombs inclus. Les annexes (garage, pool house, local technique, cuisine d'été, piscines...), les terrasses couvertes, et, les terrasses non couvertes dont les fondations sont supérieures à 60 cm de profondeur ou présentant une hauteur de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel constituent de l'emprise au sol. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Emprise publique : espace ouvert au public qui ne relève pas de la notion de voie tels que les cours d'eaux, les canaux, les jardins et parcs publics.

Espace vert : Espace d'agrément végétalisé.

Extension : agrandissement de la construction existante. Elle peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

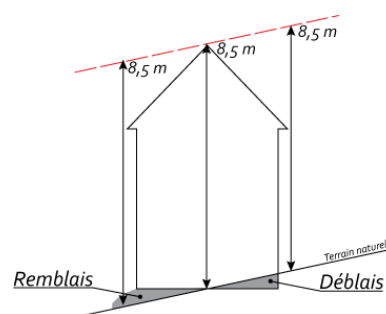
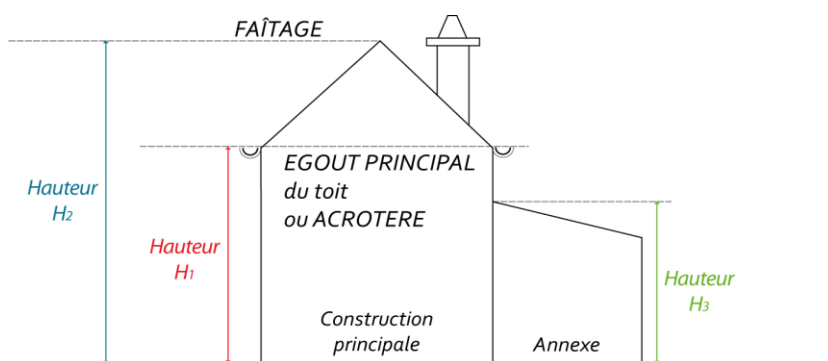
F

Faîtage : intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent, la partie la plus élevée d'un toit.

H

Hauteur : la hauteur est mesurée verticalement entre le niveau du terrain naturel et :

- l'égout du toit ou le point le plus élevé de l'acrotère (H_1),
- le faîtage de la construction principale (H_2),
- le faîtage de l'annexe (H_3).



Sont exclus du calcul de la hauteur, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation ou à la sécurité (garde-corps).

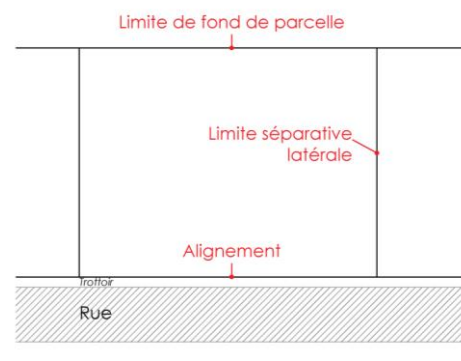
La hauteur des clôtures s'apprécie par rapport au terrain naturel au droit de la clôture. En cas de différence de hauteur de part et d'autre de la clôture, le terrain le plus haut sera pris comme référence.

I

Imperméabilisation des sols : le sol imperméabilisé est celui dans lequel l'eau de pluie ne peut plus pénétrer. Il comprend les surfaces occupées par les bâtiments en superstructure, en infrastructure (bâtiment enterré et parkings), ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches (bitume, enrobé, béton, pavés autobloquants, pavés scellés au ciment, etc.).

L

Limites séparatives : limites entre propriétés privées ; elles sont de deux types : les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques et les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.



Lotissement : division en propriété ou en jouissance d'un terrain ou de plusieurs terrains contigus ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Local : bâtiment ou partie d'un bâtiment dédié à une activité particulière.

Local accessoire : ils dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire ou accessoire. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, entrepôt d'un commerce...

M

Mur de soutènement : mur destiné à contenir les terres afin d'éviter d'éventuels éboulements ou de consolider un sol. Il s'élève jusqu'au niveau des terres soutenues (il ne les dépasse pas).

O

Opération d'ensemble : opération de construction ou d'aménagement dont l'importance permet d'assurer une organisation cohérente du secteur par la création d'espaces communs et/ou d'aménagements communs divers, et visant à la création ou à la réhabilitation d'un ensemble de constructions à caractère d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif et/ou d'activités.

P

Pleine terre : Un espace peut être qualifié d'espace de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains. Les aménagements de surface pour la circulation de véhicules motorisés, ainsi que les aires de stationnement en surface et leurs accès, même végétalisés, ne sont pas comptabilisés dans les espaces de pleine terre. En revanche, sont comptabilisées en espace de pleine terre les emprises aménagées pour une circulation piétonne dès lors que leur traitement est conçu pour qu'elles demeurent perméables.

R

Restanque : muret en pierres sèches soutenant une culture en terrasse.

Ripisylve : ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau.

S

Séchoir : espace couvert non clos intégré au bâtiment.

Surface de plancher : la surface de plancher d'une construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

T

Terrain naturel : niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme. Les modifications du niveau du terrain

intervenues avant le dépôt de la demande de permis et sans lien avec les travaux envisagés ne sont pas prises en compte.

Transparence hydraulique : aptitude que possède un ouvrage ou une installation (ici les clôtures) à ne pas faire obstacle aux mouvements des eaux. Globalement, un ouvrage est dit "transparent" d'un point de vue hydraulique lorsqu'il n'amplifie pas le niveau des plus hautes eaux, ne réduit pas la zone d'expansion des crues, n'allonge pas la durée des inondations ou n'augmente pas leur étendue, n'intensifie pas la vitesse d'écoulement des eaux...

Toiture-terrasse : toiture plate, c'est-à-dire un toit dont la pente n'excède pas 15 %.

U

Unité foncière : îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

V

Voie : une voie doit desservir plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules. Il s'agit des voies publiques et privées.

Voie privée : la voie privée est une voie dont l'assiette appartient à une ou plusieurs personnes privées ou au domaine privé d'une personne publique.

Voirie publique : la voirie publique comprend :

- la voirie nationale, dont l'Etat est le gestionnaire (autoroute et routes nationales) ;
- la voirie départementale, dont la compétence relève du Conseil Départemental ;
- la voirie communale ;
- les chemins ruraux.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone UA : centre ancien et espaces périphériques.
Zone UB : zone d'extension urbaine.
Zone UC : secteur d'hébergement touristique et hôtelier.
Zone UD : secteur résidentiel.
Zone UH : hameau d'Aurafrède (secteur peu dense).
Zone US : secteur d'activités sportives.
Zone UT : secteur d'activités touristiques ou thermales
Zone UE : secteur d'activités économiques

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA est susceptible d'être concernée par les risques de ruissellement/ravinement et de retrait gonflement des argiles, les dispositions du Plan de Prévention des Risques en vigueur s'appliquent.

TITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article UA 1 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, destinations et sous destinations

1.1. Destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites en zone UA :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées au commerce de gros ;
- les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts.

1.2. Destinations et sous destinations soumises à conditions :

Les constructions destinées au commerce de détails et à l'artisanat sont autorisées à condition :

- que l'activité artisanale ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone ;
- que la surface de plancher n'excède pas 250 m² par local.

Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition que la surface de plancher n'excède pas 250 m² par local.

Les constructions destinées à des activités de restauration sont autorisées à condition que la surface de plancher n'excède pas 400 m² par local.

Les locaux techniques et industriels des administrations à condition d'être compatibles avec l'habitat notamment vis-à-vis des nuisances engendrées.

1.3. Usages et affectations des sols soumis à conditions :

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier ;
- qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone ;
- qu'elles soient accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour éviter les dangers vis-à-vis des personnes et des biens.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition :

- d'être liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ni dégrader la qualité paysagère du site.

1.4. Tableau de synthèse :

	Destination/sous destination autorisée
	Destination/sous destination soumise à condition
	Destination/sous destination interdite

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS					
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière				
HABITATION	Logement	Hébergement				
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hébergement hôtelier et touristique	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques	Locaux techniques et industriels des administrations	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salle d'art et de spectacles	Équipements sportifs	Autres équipements recevant du public
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôts	Bureaux	Centre de congrès et d'exposition		

Article UA 2 - Mixité sociale et fonctionnelle**2.1. Mixité sociale**

Tout projet soumis à permis de construire comportant des surfaces de logement doit prévoir d'affecter au logement social au moins 25 % de la surface de plancher destinée au logement. Ces dispositions ne sont applicables qu'aux opérations de plus de 700 m² de surface de plancher à usage de logement et 15 logements.

Tout projet soumis à permis de construire comportant des surfaces de logement d'au moins 700 m² de surface de plancher doit prévoir au moins 30% de logements T3 ou plus.

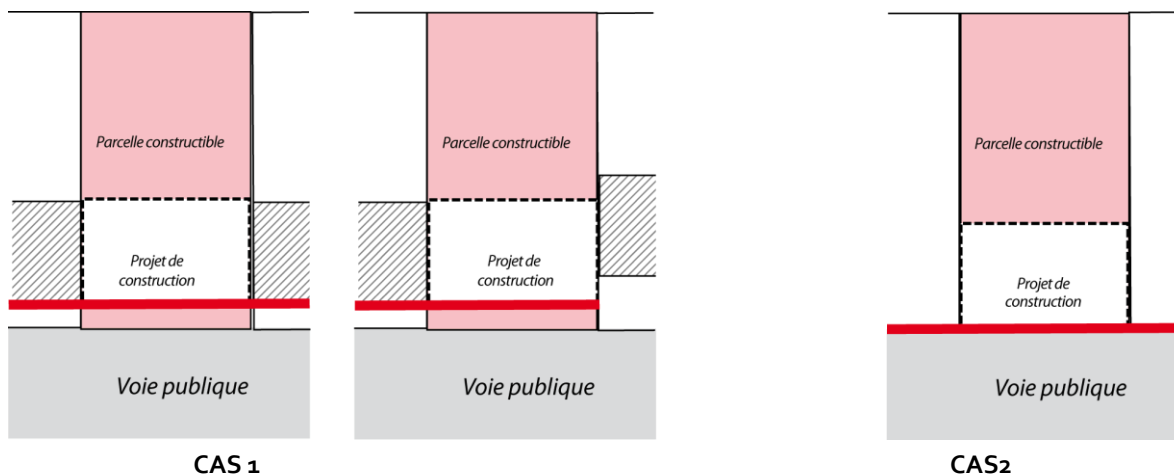
2.2. Mixité fonctionnelle : Sans objet.

TITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UA 3- Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les façades des constructions doivent être édifiées en continuité des façades voisines ou d'au moins l'une d'entre elles. En l'absence de celles-ci, elles seront implantées à l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique ou de l'emprise publique.



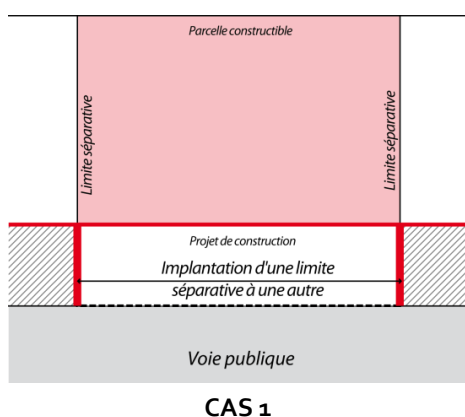
Une implantation différente peut être autorisée lorsque la construction projetée est une annexe placée à l'arrière d'un bâtiment implanté en continuité des façades voisines ou à l'alignement.

3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les piscines devront être implantées à une distance minimale d'1m (margelles comprises) des limites séparatives.

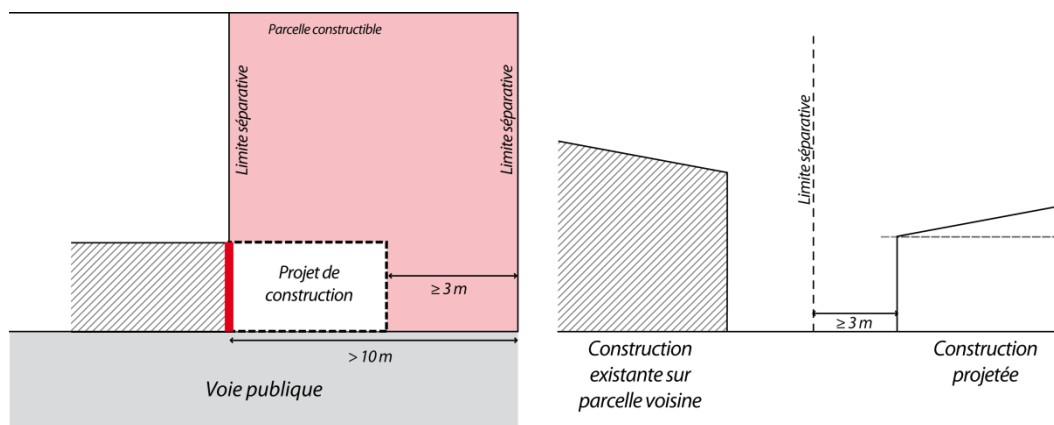
- a) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives aboutissant à une voie publique (limites latérales):

Les constructions nouvelles doivent être implantées en continu d'une limite séparative à l'autre. Les façades latérales doivent être dépourvues d'ouvertures afin de pouvoir accueillir ultérieurement une construction voisine mitoyenne.



CAS 1

Toutefois, dans le cas de parcelles ayant plus de 10 m de longueur en façade sur rue, les constructions nouvelles pourront être implantées en contiguïté de l'une des limites séparatives et à une distance supérieure ou égale à 3 m de l'autre limite.

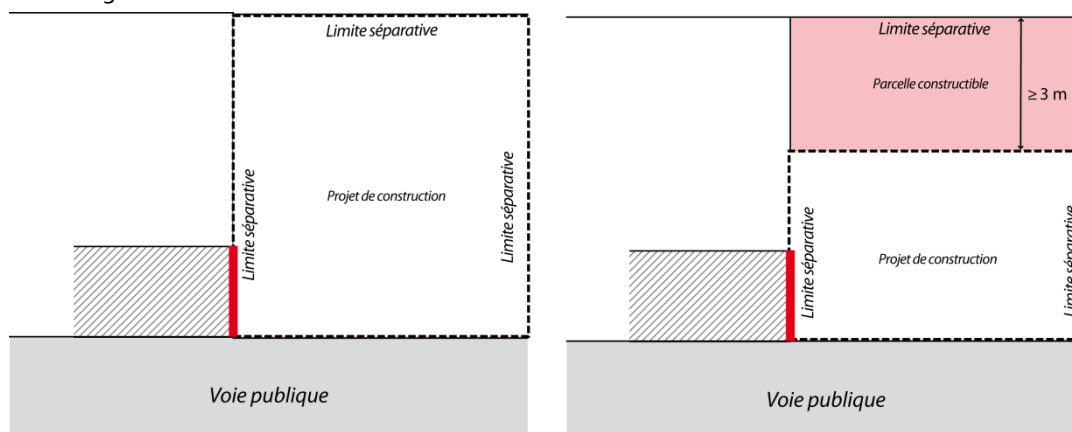


CAS 2

Une implantation différente peut être autorisée lorsque la construction projetée est une annexe placée à l'arrière d'un bâtiment implanté en continuité des façades voisine ou à l'alignement.

b) Implantation des constructions par rapport aux autres limites (limite de fond) :

Les constructions seront obligatoirement implantées soit à une distance supérieure ou égale à 3 m de la limite de fond, soit en contiguïté de cette limite.



CAS 1

CAS 2

Toutefois, des implantations différentes pourront être admises pour la réalisation d'annexes.

3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain : Sans objet.

3.4. Emprise au sol : Sans objet.

3.5. Hauteur

Dans les secteurs bâtis ou partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur des constructions sera compatible avec la hauteur moyenne des constructions limitrophes.

Dans les autres secteurs, la hauteur maximale des constructions est de 9 mètres à l'égout.

Article UA 4 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que les perspectives monumentales. Sont interdites les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région.

La zone UA est entièrement comprise dans le périmètre de protection du Château des Templiers. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire, quel que soit la nature des travaux.

Les travaux exécutés sur du bâti traditionnel ancien ou présentant un intérêt patrimonial doivent avoir pour effet de préserver et mettre en valeur ses caractéristiques esthétiques et patrimoniales. L'emploi de techniques ou de matériaux susceptibles de les dénaturer est proscrit.

Les constructions et aménagements situés à proximité doivent présenter des caractéristiques garantissant leur bonne intégration et la protection du patrimoine.

De manière générale, les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie et simplicité des volumes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions existantes.

Le recours à des matériaux contemporains ou renouvelables, ainsi qu'à leur technique de mise en œuvre peuvent être autorisés dès lors que la typologie existante est respectée et que les caractéristiques patrimoniales du site ou du bâti sont préservées et mises en valeur.

4.1. Les façades

→ Matériaux

Bâti traditionnel ancien (se référer à la définition dans les dispositions générales): bâti en maçonnerie de pierres

Lors des travaux de restructuration de bâtiments ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, génoises, encadrements en maçonnerie ou en pierre, bandeaux ou appuis de baie en pierre, treille végétale...) ils doivent être conservés ou restitués.

La pierre de taille doit rester apparente partout où elle existe sous forme d'ensemble appareillé. Seul est admis le remplacement des parties détériorées par des pierres dont les dimensions, l'aspect, la couleur et le grain sont identiques.

Le décroustage des façades visant à laisser apparentes des pierres non appareillées est interdit.

L'enduit de la façade doit être réalisé à la chaux et présenté une finition frotassée fine. Il peut être teinté dans la masse.

Pour la finition décorative, l'emploi du badigeon à la chaux ou d'une peinture minérale est obligatoire.

Les placages extérieurs sur maçonnerie sont proscrits.

Pour les façades en maçonnerie de pierres non enduites, dans le cas d'un rejointoiement, les joints doivent être largement beurrés (pas de joint en creux) et d'un ton pierre.

Il est néanmoins recommandé de réaliser un enduit à la chaux pour protéger la façade. Un enduit à pierre vue (au nu de la pierre) peut être autorisé.

Autre type de bâti ou de structure

Les façades doivent être enduites à la chaux et présenter une finition frotassée fine. L'utilisation à nu de tout matériaux destiné à être enduit est interdite.

→ Ouvertures et menuiseries

Les surfaces pleines dominent nettement les surfaces de percement.

Les ouvertures, à l'exclusion des devantures commerciales et des séchoirs, sont de proportions plus hautes que larges.

Les menuiseries et encadrements de porte ou de fenêtre de type bois ou aluminium doivent être privilégiés.

Les volets de type bois sur cadre ou contre-cloué sont à privilégier. Dans la mesure du possible, les volets en bois sur cadre ou contre-cloué existants sont conservés ou remplacés à l'identique.

L'ensemble des volets d'une même façade doivent être de la même facture et de la même teinte (pour ceux équipant les étages).

Les volets roulants sont interdits sauf pour les devantures commerciales à condition que les caissons soient intégrés à la maçonnerie.

Les portes d'entrée et de garage de type bois ou habillage bois sont à privilégier.

Les garde-corps doivent être de conception simple : barreaudage métallique vertical droit.

→ **Couleurs**

La couleur blanche est proscrite pour les façades, volets et portes.

Les couleurs vives ou les couleurs sombres (noir, gris anthracite,..) sont exclues pour les enduits de façade.

La teinte des volets vient contraster avec celle de l'enduit de façade.

→ **Devanture commerciale**

L'aménagement ou la réfection d'une devanture commerciale doit tenir compte du traitement et de la composition architecturale de la façade.

La trame parcellaire doit être respectée c'est-à-dire que la même devanture ne pourra pas chevaucher deux façades contiguës.

La hauteur de la devanture, enseignes comprises, est limitée à celle de l'allège des baies du premier niveau.

La devanture ne doit pas englober l'accès à l'immeuble.

Les enseignes doivent respecter le code de l'environnement (voir article 11 des dispositions générales).

4.2. Les toitures

Les toitures sont à pente, de préférence à double pente.

La pente de toiture est de 30%. Une tolérance de +/- 2 % peut être admise.

La couverture est réalisée avec des tuiles canal en terre cuite de tons nuancés et vieillis.

Lors des travaux de réfection de toiture, il est fortement recommandé de récupérer les tuiles de l'ancienne couverture. Elles seront complétées par des tuiles neuves posées en courant car ces dernières ne présentent que peu de surface visible. Les tuiles récupérées devront être posées en couvert.

L'égout de toit est constitué d'au moins un rang de génoise.

Les plaques sous-tuiles ne doivent pas être visibles en rives ni à l'égout de toit.

Les rives et faîtes de toit sont réalisés avec les mêmes tuiles et scellés au mortier.

Les terrasses de toit sont interdites.

Les fenêtres de toit sont autorisées. Leur encadrement est de type aluminium ou bois peint d'un ton neutre. Elles ne sont pas équipées de volets roulants extérieurs. Dans le cas de volets roulants ou de stores intérieurs, ces derniers sont de teinte neutre.

Au regard des enjeux de biodiversité, il est recommandé le maintien des accès aux combles et greniers lors de la restauration de bâtiments (voir article 9 des dispositions générales).

4.3. Clôtures

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes et doivent s'harmoniser (aspect, hauteur) avec les clôtures existantes avoisinantes (contiguës ou non).

Dans l'éventualité de l'édification de portails, leur ouverture devra obligatoirement se faire vers l'intérieur de la propriété..

- Clôtures sur les limites séparatives

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres. Leur aspect n'est pas réglementé.

- Clôture en façade sur rue

La hauteur de la clôture doit s'accorder avec les hauteurs des clôtures voisines sans dépasser 1m60.

Dans les secteurs présentant une unité d'aspect, le choix du type de clôture devra correspondre au type dominant dans le secteur.

Deux types de clôtures sont autorisés :

- Clôture entièrement minérale
- Clôture constituée d'une partie minérale surmontée d'une grille aérée type grille en fer forgé ou d'un grillage doublé d'une haie vive respectant les dispositions de la section de l'article 5 relative aux plantations.

Dans ce cas, la hauteur de la partie minérale de la clôture ne pourra dépasser 60cm.

Les parties minérales des clôtures devront être enduites selon les dispositions de la section du présent article relative à l'aspect des façades.

Si l'environnement le justifie, les murs de clôture en pierres sèches pourront être autorisés.

4.4. Production d'énergie solaire

L'installation de capteurs solaires (capteurs solaires thermiques et panneaux photovoltaïques) est interdite sauf s'ils sont non visibles depuis les voies et espaces publics.

4.5. Autres installations techniques

Les paratonnerres, antennes, antennes paraboliques... doivent être implantés de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture ou en façade est autorisée, de préférence en pied de façade, sous réserve de ne pas être en saillie (les blocs extérieurs doivent être encastrés), d'être dissimulés derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics (habillage en maçonnerie, métal ou bois...) et de ne pas engendrer de nuisances sonores auprès du voisinage.

Aucune canalisation (eau, vidange...) ne doit être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales sont réalisées, de préférence, en zinc ou en cuivre.

Les réseaux électriques et de télécommunication doivent être dissimulés (peinture, passage sous goulottes ou fourreaux encastrés dans l'enduit...).

4.6. Adaptation au terrain

La composition et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie du terrain.

La construction doit être adaptée à la pente naturelle des terrains par encastrement ou étagement des volumes.

Le faîtage du volume principal doit être parallèle aux courbes de niveau.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les enrochements, les murs de soutènement en parpaings non enduits, ainsi que les murs et blocs végétalisables sont interdits.

Les murs de soutènement de type restanques ou murets enduits doivent être privilégiés.

Des talus végétalisés peuvent également être réalisés, les bâches recouvrantes sont interdites.

Article UA 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Espaces libres et de pleine terre

La surface des espaces en pleine terre n'est pas réglementée en UA.

5.2. Plantations

Les espaces en pleine terre, ainsi que les parkings, devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour :

- 3 places de stationnement,
- 50 m² d'espace de pleine terre.

Un plan masse comprenant un volet paysager, traduisant l'intégration paysagère et définissant le traitement des parties du terrain non utilisées par l'emprise au sol des nouvelles constructions devra être joint au dossier de

déclaration préalable ou de demandes d'autorisation d'urbanisme Toute plantation (haies de clôtures, arbres de haute tige, arbres d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Se référer pour le choix des végétaux à la palette végétale en annexe du présent règlement. Cette liste n'est pas exhaustive, elle donne le caractère de l'ambiance recherchée. D'autres essences, adaptées au climat méditerranéen pourront être choisies. Sont interdites les essences non locales type thuyas, cyprès bleus, pyracanthas, les essences qui banalisent le site ainsi que les essences invasives listées dans la palette végétale en annexe.

5.3. Protections particulières

La zone UA comporte des éléments recensés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont reportés sur le document graphique du PLU. Tous les travaux exécutés, ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un de ces éléments, sont soumis à déclaration préalable (lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire) et doivent respecter les dispositions de l'article 4 des dispositions générales.

La zone UA comporte plusieurs espaces boisés classés ainsi que des espaces boisés isolés également nommés « Arbres à protéger » au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont reportés sur le document graphique du PLU. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La distance d'implantation à respecter pour un projet de construction ou d'aménagement sera donc variable en fonction de l'essence végétale et de son système racinaire.

Article UA 6 - Obligations en matière de stationnement

Pour la zone UA, afin de promouvoir le renouvellement urbain et de redynamiser la zone, aucun minimum de places de stationnement automobile n'est exigé, même en cas de changement de destination.

Dans le cas d'une construction nouvelle à usage d'habitation, il doit être aménagé pour le stationnement des deux roues, motorisées ou non : 1 place par logement, aménagée en dehors des voies ouvertes à la circulation.

TITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UA 7 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1. Condition d'accès aux voies

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pour des raisons de sécurité, les accès aux routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées lorsqu'elles existent.

7.2. Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées, doivent répondre à la destination et à l'importance des opérations qu'elles desservent.

En tout état de cause, elles doivent :

- Permettre la circulation des piétons en toute sécurité, grâce à des aménagements adéquats. Les aménagements devront être conformes à la législation notamment en ce qui concerne l'accès des véhicules de secours.
- Etre aménagées, dans la partie terminale des voies en impasse, de manière à permettre le retournement des véhicules légers et des véhicules de secours.

Article UA 8 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

8.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes raccordée au réseau collectif de distribution ou alimentée par un forage répondant aux normes en vigueur.

→ *Eaux superficielles et souterraines*

Les forages et puits à des fins domestiques doivent être déclarés en mairie conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non sont susceptibles d'être soumis à déclaration ou autorisation selon les dispositions du Code de l'Environnement.

8.2. Assainissement :

→ *Eaux usées domestiques (se référer à la définition dans les dispositions générales)*

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

→ *Eaux usées non domestiques (se référer à la définition dans les dispositions générales)*

Les déversements d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement sont soumis à autorisation selon les dispositions du Code de la Santé Publique.

Le propriétaire d'un immeuble ou d'un établissement dont les eaux usées résultent d'utilisations de l'eau assimilables à un usage domestique en application du code de l'environnement a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

Les eaux de vidange des piscines privées à usage familial doivent être rejetées prioritairement vers le milieu naturel après élimination des produits de désinfection (arrêt de la désinfection au minimum 48h avant la vidange). En cas d'impossibilité à titre exceptionnel, et après avis et accord écrit du service gestionnaire des eaux pluviales, le rejet vers le réseau public d'eaux pluviales pourra éventuellement être toléré. Le rejet des eaux de vidange vers le réseau public de collecte des eaux usées est, quant à lui, interdit.

→ *Eaux pluviales (se référer à la définition dans les dispositions générales)*

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (bac tampon, rétention, ...). Dans le cas d'un bâtiment aligné sur une voie publique équipée d'un réseau collecteur, les eaux pluviales seront directement dirigées vers celui-ci.

En l'absence ou insuffisance de ce réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs de rétention adaptés à l'opération et à la nature du sol, en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, et toute concentration.

Les infiltrations sont interdites.

Fossés latéraux des routes départementales :

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner de rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation sera exclusivement assurée par les aménageurs.

Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur devra réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route pourront être admis s'il s'agit des eaux provenant de déversoirs des ouvrages de rétention et dans la mesure où le fossé aura été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter.

Une convention passée entre le Département et l'aménageur précisera les conditions techniques de calibrage du fossé de la route. L'entretien du fossé au droit de sa propriété ainsi que tous les frais nécessités par les opérations de rejet seront à la charge de l'aménageur.

8.3. Réseaux électrique, téléphonique

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB est susceptible d'être concernée par les risques de crues torrentielles, d'inondations, de ruissellement/ravinement, de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les dispositions du Plan de Prévention des Risques en vigueur s'appliquent.

TITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article UB 1 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, destinations et sous destinations

1.1. Destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites en zone UB :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées au commerce de gros.
- les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts

1.2. Destinations et sous destinations soumises à conditions :

Les constructions destinées au commerce de détail et à l'artisanat sont autorisées à conditions :

- que l'activité artisanale ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone ;
- que la surface de plancher n'excède pas 250 m² par unité foncière

Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition que la surface de plancher n'excède pas 250 m² par unité foncière.

Les constructions destinées à des activités de restauration sont autorisées à condition que la surface de plancher n'excède pas 400 m² de surface de plancher par unité foncière.

Les locaux techniques et industriels des administrations sont autorisés à condition d'être compatibles avec l'habitat notamment vis à vis des nuisances engendrées.

1.3. Usages et affectations des sols soumis à conditions :

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier ;
- qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone ;
- qu'elles soient accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour éviter les dangers vis-à-vis des personnes et des biens.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition :

- d'être liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ni dégrader la qualité paysagère du site.

1.4. Tableau de synthèse :

	Destination/sous destination autorisée
	Destination/sous destination soumise à condition
	Destination/sous destination interdite

DESTINATIONS	Sous-destinations					
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière				
HABITATION	Logement	Hébergement				
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hébergement hôtelier et touristique	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques	Locaux techniques et industriels des administrations	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salle d'art et de spectacles	Équipements sportifs	Autres équipements recevant du public
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôts	Bureaux	Centre de congrès et d'exposition		

Article UB 2 - Mixité sociale et fonctionnelle**2.1. Mixité sociale**

Tout projet soumis à permis de construire comportant des surfaces de logement doit prévoir d'affecter au logement social au moins 25 % de la surface de plancher destinée au logement. Ces dispositions ne sont applicables qu'aux opérations de plus de 700 m² de surface de plancher à usage de logement et 15 logements.

Tout projet soumis à permis de construire comportant des surfaces de logement d'au moins 700 m² de surface de plancher doit prévoir au moins 30% de logements T3 ou plus.

2.2. Mixité fonctionnelle : Sans objet.

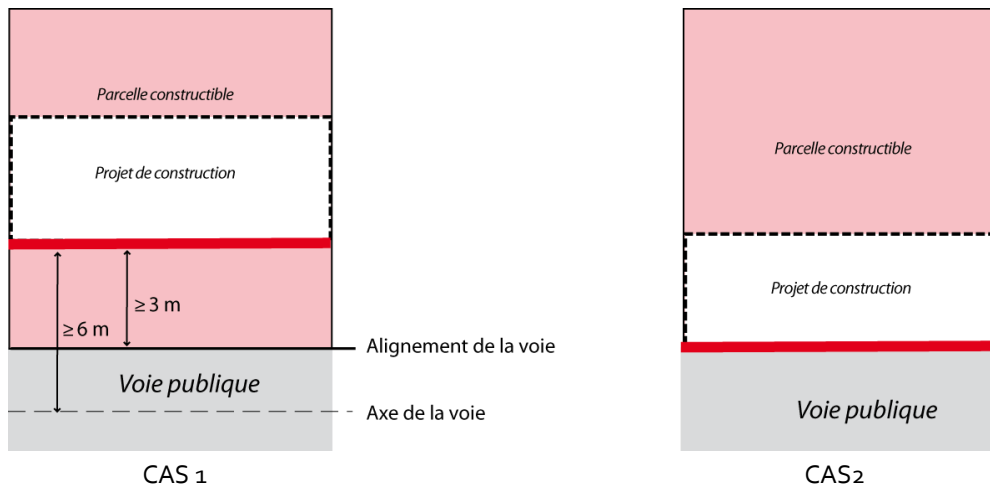
TITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UB 3 - Volumétrie et implantation des constructions**3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les reculs par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent aux axes ou alignements existants ou projetés (lorsqu'il existe un emplacement réservé).

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à une distance minimum de 6 mètres de l'axe de la voie publique sans pouvoir être inférieure à 3 m de l'alignement ou de l'emprise publique (cas 1)
- Soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique (cas 2)



3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Dans le cas d'une construction existante sur l'unité foncière voisine implantée en limite séparative et dotée d'un mur aveugle sur cette limite, la construction pourra s'adosser à la construction existante à condition de ne pas en dépasser la hauteur (en tout point du bâtiment) et d'être implantée en continuité de son emprise.

Dans les autres cas, les constructions ou le volume annexe d'une construction peuvent être implantés en contiguïté des limites séparatives à condition :

- Qu'ils soient dotés d'un toit à deux pans ou d'un toit terrasse non accessible (cette condition ne s'applique pas dans le cas d'une annexe présentant une hauteur au faîtage inférieure ou égale à 3,50 mètres),
- Que leur hauteur n'excède pas 4 mètres à l'égout ou au point le plus élevé de l'acrotère et 6 mètres au faîtage.

Les constructions non implantées sur les limites séparatives et les piscines (margelles comprises) devront se tenir à une distance minimum de 3 mètres de cette limite.

3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance entre deux constructions non accolées sur un même terrain n'est pas réglementée.

3.4. Emprise au sol

La surface construite ne pourra excéder **60%** de la surface de l'unité foncière.

Sur les terrains nus, l'emprise des bâtiments créés devra être de 20% au minimum.

3.5. Hauteur

Dans les secteurs bâtis ou partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur des constructions sera compatible avec la hauteur moyenne des constructions limitrophes.

Toutefois, la hauteur maximale des constructions est de **9 mètres à l'égout du toit ou au point le plus élevé de l'acrotère**.

Article UB 4 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que les perspectives monumentales. Sont interdites les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région.

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, le projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

→ **Architecture contemporaine**

Un projet de construction à l'architecture contemporaine peut être autorisé sous réserve de constituer un ensemble cohérent et présenter des caractéristiques –notamment en termes de volumétrie, de couverture, d'ouvertures et de matériaux- garantissant une intégration harmonieuse dans le paysage urbain. Le recours à des matériaux contemporains ou renouvelables, ainsi, qu'à leur technique de mise en œuvre peut également être admis.

→ **Bâti traditionnel ancien (se référer à la définition dans les dispositions générales) et/ou identifié dans l'inventaire du patrimoine**

Les travaux exécutés sur ce type de bâti doivent avoir pour effet de préserver et mettre en valeur ses caractéristiques esthétiques et patrimoniales. L'emploi de techniques ou de matériaux susceptibles de les dénaturer est proscrit.

Les extensions doivent être conçues et présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître.

Il est recommandé que l'égout de toiture du bâtiment principal soit plus haut que le faîtage ou l'acrotère du volume annexe.

A condition qu'elle ait pour effet de préserver et de mettre en valeur le bâtiment principal, une toiture-terrasse peut être autorisée sur les volumes annexes. Dans la même condition, des matériaux autres que l'enduit et la pierre peuvent être admis sur les volumes annexes.

4.1. Les façades

→ **Matériaux**

Les façades d'une construction doivent présenter une cohérence de traitement dans leur composition, leurs coloris et leurs matériaux.

En règle générale, les façades doivent être enduites et teintées. La finition de l'enduit doit être frotassée, grattée fin ou talochée.

Sont interdits :

- Le bardage métallique et composite ;
- Les matériaux brillants ;
- Les imitations et faux appareillages de matériaux ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

En outre, sur le bâti traditionnel ancien :

Lors des travaux de restructuration de bâtiments ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, génoises, encadrements en maçonnerie ou en pierre, bandeaux ou appuis de baie en pierre, treille végétale...) ils doivent être conservés ou restitués.

La pierre de taille doit rester apparente partout où elle existe sous forme d'ensemble appareillé. Seul est admis le remplacement des parties détériorées par des pierres dont les dimensions, l'aspect, la couleur et le grain sont identiques.

Le décroûtage des façades visant à laisser apparentes des pierres non appareillées est interdit.

L'enduit de la façade doit être réalisé à la chaux et présenter une finition frotassée fine. Il peut être teinté dans la masse.

Pour la finition décorative, l'emploi du badigeon à la chaux ou d'une peinture minérale est obligatoire.

Les placages extérieurs sur maçonnerie sont proscrits.

Pour les façades en maçonnerie de pierres non enduites, dans le cas d'un rejointoiement, les joints doivent être largement beurrés (pas de joint en creux) et d'un ton pierre.

Il est néanmoins recommandé de réaliser un enduit à la chaux pour protéger la façade. Un enduit à pierre vue (au nu de la pierre) peut être autorisé.

→ **Ouvertures et menuiseries**

Les ouvertures, à l'exclusion des devantures commerciales et des séchoirs, respectent, de préférence les proportions traditionnelles : elles sont plus hautes que larges.

Les surfaces pleines dominent nettement les surfaces de percement.

Les menuiseries et encadrements de porte ou de fenêtre de type bois ou aluminium doivent être privilégiés.

Les volets sont, de préférence, à battants de type bois teintés.

Les volets roulants peuvent être autorisés à condition que les caissons soient intégrés à la maçonnerie.

Les portes y compris les portes de garage sont, de préférence, de type bois ou habillage bois.

Les garde-corps doivent être de conception simple : barreaudage métallique vertical droit

En outre, sur le bâti traditionnel ancien :

Les ouvertures, à l'exclusion des devantures commerciales et des séchoirs, sont de proportions plus hautes que larges.

Les volets de type bois sur cadre ou contre-cloué sont à privilégier. Dans la mesure du possible, les volets en bois sur cadre ou contre-cloué existants sont conservés ou remplacés à l'identique.

L'ensemble des volets d'une même façade doivent être de la même facture et de la même teinte (pour ceux équipant les étages).

Les volets roulants sont interdits sauf pour les devantures commerciales à condition que les caissons soient intégrés à la maçonnerie.

→ Couleurs

La couleur blanche est proscrite pour les façades, les portes et les volets.

Les couleurs vives ou les couleurs sombres sont proscrites pour les façades.

La teinte des volets vient contraster avec celle de la façade.

→ Devantures commerciales

L'aménagement ou la réfection d'une devanture commerciale doit tenir compte du traitement et de la composition architecturale de la façade.

La trame parcellaire doit être respectée c'est-à-dire que la même devanture ne pourra pas chevaucher deux façades contiguës.

La hauteur de la devanture, enseignes comprises, est limitée à celle de l'allège des baies du premier niveau.

La devanture ne doit pas englober l'accès à l'immeuble.

Les enseignes doivent respecter le code de l'environnement (Voir article 11 des dispositions générales).

4.2. Toitures

Les toitures sont à pente, de préférence à double pente.

La pente de toiture est de 30%. Une tolérance de +/- 2% peut être admise.

Elles sont simples sans décrochements excessifs.

La couverture est réalisée avec des tuiles canal en terre cuite de tons nuancés.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les toitures-terrasses peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- 1- Sur des volumes annexes accolés ou en extension du volume principal ;
- 2- En jonction immédiate avec le terrain naturel ;

Elles seront, de préférence, végétalisées. Les revêtements adaptés aux toitures-terrasses sont autorisés sous réserve qu'ils soient de teinte neutre et non brillante.

- 3- Sur une construction à l'architecture contemporaine et/ou certifiée Haute Qualité Environnementale (HQE) à condition d'être végétalisées.

En outre, sur le bâti traditionnel ancien :

La couverture est réalisée avec des tuiles canal en terre cuite de tons nuancés et vieillis.

Lors des travaux de réfection de toiture, il est fortement recommandé de récupérer les tuiles de l'ancienne couverture. Elles seront complétées par des tuiles neuves posées en courant car ces dernières ne présentent que peu de surface visible. Les tuiles récupérées devront être posées en couvert.

L'égout de toit est constitué d'au moins un rang de génoise.

Les plaques sous-tuiles ne doivent pas être visibles en rives ni à l'égout de toit.

Les rives et faite de toit sont réalisés avec les mêmes tuiles et scellés au mortier.

Les terrasses de toit sont interdites.

L'encadrement des fenêtres de toit est de type aluminium ou bois peint d'un ton neutre. Elles ne sont pas équipées de volets roulants extérieurs. Dans le cas de volets roulants ou de stores intérieurs, ces derniers sont de teinte neutre.

Au regard des enjeux de biodiversité, il est recommandé le maintien des accès aux combles et greniers lors de la restauration de bâtiments (voir article 9 des dispositions générales).

4.3. Clôtures

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes et doivent s'harmoniser (aspect, hauteur) avec les clôtures existantes avoisinantes (contiguës ou non).

Dans l'éventualité de l'édification de portails, ceux-ci seront implantés en retrait de 5 mètres par rapport à la voie. Dans les secteurs couverts d'un emplacement réservé, le retrait prévu pour le portail devra être mesuré à compter de cette limite. Les piliers de portails pourront s'élever jusqu'à 1m80 au maximum.

Clôtures sur les limites séparatives

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Leur aspect n'est pas réglementé.

Clôture en façade sur rue

La hauteur de la clôture doit s'accorder avec les hauteurs des clôtures voisines sans dépasser 1m60.

Dans les secteurs présentant une unité d'aspect, le choix du type de clôture devra correspondre au type dominant dans le secteur.

Deux types de clôtures sont autorisés :

- Clôture constituée d'une partie minérale surmontée d'une grille aérée type grille en fer forgé ou d'un grillage doublé d'une haie vive respectant les dispositions de la section de l'article 5 relative aux plantations

Dans ce cas, la hauteur de la partie minérale de la clôture ne pourra dépasser 60cm et devra être enduite selon les dispositions de la section du présent article relative à l'aspect des façades.

- Clôture constituée d'une grille aérée type grille en fer forgé ou d'un grillage doublé d'une haie vive respectant les dispositions de la section de l'article 5 relative aux plantations

Si l'environnement le justifie, les murs de clôture en pierres sèches pourront être autorisés.

4.4. Production d'énergie solaire

L'installation de capteurs solaires (capteurs solaires thermiques et/ou panneaux photovoltaïques) est admise sur tout support : sur toiture, au sol (limitée aux besoins de la consommation domestique définis par arrêté ministériel), sur paroi verticale, en allège, en ombrière.....sous réserve du respect des conditions suivantes :

Quel que soit le support, les capteurs solaires y compris leurs éléments annexes (câbles, onduleurs, raccordements....) doivent être les moins visibles possibles depuis le domaine public et avoir un impact le plus discret possible sur l'environnement bâti et paysager.

Pour une bonne intégration paysagère, les capteurs solaires doivent présenter une finition lisse et mate ainsi qu'une teinte sombre et uniforme.

→ Installation au sol

Afin de limiter l'impact sur l'environnement, les capteurs solaires doivent être adossés ou accolés à un mur, à un talus ou à une construction.

La création d'une butte artificielle est proscrite.

→ Installation sur une toiture

Bâtis traditionnels et/ou identifiés dans l'inventaire du patrimoine

L'installation des capteurs doit être privilégiée au sol ou sur un volume annexe (auvent, garage, véranda, annexe....).

Dans la mesure où le pétitionnaire justifie qu'aucune installation alternative n'est possible, l'installation de capteurs solaires sur la toiture est autorisée.

Les capteurs solaires doivent être groupés et placés en partie inférieure ou supérieure de la toiture, alignés sur une même horizontale et axés avec les ouvertures existantes de la façade inférieure.

Ils doivent être intégrés dans l'épaisseur de la toiture.

L'installation d'un châssis sur le toit ou d'une rehausse sur béquille est proscrite.

Autres types de bâtis

*Toitures à pente

En cas de pente de toit inadaptée à la pose de capteurs sur le volume principal, l'installation des capteurs doit être privilégiée sur un auvent, sur une annexe, sur paroi verticale ou même au sol. L'installation d'un châssis sur le toit ou d'une rehausse sur béquille n'est admise que dans la mesure où le pétitionnaire justifie qu'aucune installation alternative n'est possible.

Les capteurs solaires doivent être, de préférence :

- groupés
- placés en partie inférieure ou supérieure de la toiture
- alignés sur une même horizontale et axés avec les ouvertures existantes de la façade inférieure
- intégrés dans l'épaisseur de la toiture.

*Toitures terrasse

L'acrotère et le garde-corps doivent être adaptés pour dissimuler les panneaux.

→ Installation sur paroi verticale

Sur le bâti traditionnel ancien et/ou identifiés dans l'inventaire du patrimoine, l'installation de capteurs solaires en façade est interdite.

Sur les autres types de bâtis et notamment les constructions de facture contemporaine, les capteurs solaires peuvent être utilisés comme éléments architecturaux à part entière : en parement, en brise-soleil, en visière pour balcons, en garde-corps, en verrière avec des modules semi-transparents....

Lorsqu'ils ne constituent pas un élément architectural à part entière, les capteurs solaires ne doivent pas présenter d'inclinaison par rapport à la façade.

4.5. Autres installations techniques

Les paratonnerres, antennes, antennes paraboliques... doivent être implantés de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture ou en façade est autorisée, de préférence en pied de façade, sous réserve de ne pas être en saillie (les blocs extérieurs doivent être encastrés) et d'être dissimulés derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics (habillage en maçonnerie, métal ou bois...) et de ne pas engendrer de nuisances sonores auprès du voisinage.

Aucune canalisation (eau, vidange...) ne doit être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales sont réalisées, de préférence, en zinc ou en cuivre.

Les réseaux électriques et de télécommunication doivent être dissimulés (peinture, passage sous goulottes ou fourreaux encastrés dans l'enduit...).

4.6. Adaptation au terrain

La composition et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie du terrain.

La construction doit être adaptée à la pente naturelle des terrains par encastrement ou étagement des volumes.

Le faitage du volume principal doit être parallèle aux courbes de niveau.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les enrochements, les murs de soutènement en parpaings non enduits, ainsi que les murs et blocs végétalisables sont interdits sauf s'ils sont non visibles depuis les voies et espaces publics.

Les murs de soutènement de type restanques ou murets enduits doivent être privilégiés.

Des talus végétalisés peuvent également être réalisés, les bâches recouvrantes sont interdites.

Article UB 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Espaces de pleine terre

La surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 10% de la surface de l'unité foncière.

5.2. Plantations

Les espaces de pleine terre, ainsi que les parkings, devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour :

- 3 places de stationnement,
- 50 m² d'espace de pleine terre.

Un plan masse comprenant un volet paysager, traduisant l'intégration paysagère et définissant le traitement des parties du terrain non utilisées par l'emprise au sol des nouvelles constructions devra être joint au dossier de déclaration préalable ou de demandes d'autorisation d'urbanisme

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de haute tige, arbres d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Se référer pour le choix des végétaux à la palette végétale en annexe du présent règlement. Cette liste n'est pas exhaustive, elle donne le caractère de l'ambiance recherchée. D'autres essences, adaptées au climat méditerranéen pourront être choisies. Sont interdites les essences non locales type thuyas, cyprès bleus, pyracanthas, les essences qui banalisent le site ainsi que les essences invasives listées dans la palette végétale en annexe.

5.3. Protections particulières

La zone UB comporte des éléments recensés au titre de l'article L151-23. Ces éléments sont reportés sur le document graphique du PLU. Tous les travaux exécutés, ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un de ces éléments, sont soumis à déclaration préalable (lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire) et doivent respecter les dispositions de l'article 4 des dispositions générales.

La zone UB comporte plusieurs espaces boisés classés ainsi que des espaces boisés isolés également nommés « Arbres à protéger » au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont reportés sur le document graphique du PLU. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La distance d'implantation à respecter pour un projet de construction ou d'aménagement sera donc variable en fonction de l'essence végétale et de son système racinaire.

Article UB 6 - Obligations en matière de stationnement

→ Modalités de réalisation

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement pour les automobiles, deux roues motorisées et vélos, correspondant aux caractéristiques de l'opération et à son environnement.

Pour toute opération d'ensemble les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération.

Les parcs de stationnement peuvent être à niveau ou enterrés, couverts ou à l'air libre. Il doit être compté une surface de 25 m² dégagement compris, pour une place de stationnement.

Tout parc de stationnement aérien devra faire l'objet d'un traitement paysager avec comme base minimum 1 arbre de haute tige pour 3 places.

Il doit être réalisé au minimum :

Destination/sous-destination de la construction (sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)	Nombre de places automobile (minimum)	Nombre de place deux roues motorisées ou non (minimum)
Logement	Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place par logement Logement individuel : 2 places de stationnement (couvertes ou non) Logement collectif : 1,75 places par logement dont au moins 50% sont couvertes ou enterrées + 1 place visiteur pour 5 places	Logements collectifs : 0.5 place par logement
Hébergement	0,8 place par unité d'hébergement + 1 place visiteur pour 5 places	
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par unité d'hébergement	
Restauration	1 place par tranche de 10 m ² de salle	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Etablissements de santé : 1 place pour 4 chambres Autres établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : selon les besoins de l'opération	
Commerce et activité de service	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher Pour les cinémas, le nombre de place doit correspondre à la capacité de l'établissement. Une dérogation est possible si l'environnement de l'établissement offre des possibilités de stationnement sur le domaine public suffisantes.	
Bureaux	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas augmenté et si la destination n'est pas modifiée à condition, pour les immeubles d'habitation, que le nombre de logements ne soit pas augmenté. Si le volume est modifié, cette norme ne s'applique qu'à la surface de plancher créée supplémentaire.

En cas de changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination seront exigées.

→ Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Pour les bâtiments d'habitation collectifs, les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

→ Dispositions particulières

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (conformément à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme) :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

TITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UB 7 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1. Condition d'accès aux voies

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit

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

Pour des raisons de sécurité, les accès aux routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées lorsqu'elles existent.

7.2. Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées, doivent répondre à la destination et à l'importance des opérations qu'elles desservent.

En tout état de cause, elles doivent :

- Permettre la circulation des piétons en toute sécurité, grâce à des aménagements adéquats. Les aménagements devront être conformes à la législation notamment en ce qui concerne l'accès des véhicules de secours.
- Etre aménagées, dans la partie terminale des voies en impasse, de manière à permettre le retournement des véhicules légers et des véhicules de secours.

Article UB 8 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

8.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes raccordée au réseau collectif de distribution ou alimentée par un forage répondant aux normes en vigueur.

→ **Eaux superficielles et souterraines**

Les forages et puits à des fins domestiques doivent être déclarés en mairie conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non sont susceptibles d'être soumis à déclaration ou autorisation selon les dispositions du Code de l'Environnement.

8.2. Assainissement :

→ *Eaux usées domestiques (se référer à la définition dans les dispositions générales)*

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

→ *Eaux usées non domestiques (se référer à la définition dans les dispositions générales)*

Les déversements d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement sont soumis à autorisation selon les dispositions du Code de la Santé Publique.

Le propriétaire d'un immeuble ou d'un établissement dont les eaux usées résultent d'utilisations de l'eau assimilables à un usage domestique en application du code de l'environnement a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

Les eaux de vidange des piscines privées à usage familial doivent être rejetées prioritairement vers le milieu naturel après élimination des produits de désinfection (arrêt de la désinfection au minimum 48h avant la vidange). En cas d'impossibilité à titre exceptionnel, et après avis et accord écrit du service gestionnaire des eaux pluviales, le rejet vers le réseau public d'eaux pluviales pourra éventuellement être toléré. Le rejet des eaux de vidange vers le réseau public de collecte des eaux usées est, quant à lui, interdit.

→ *Eaux pluviales (se référer à la définition dans les dispositions générales)*

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (bac tampon, rétention, infiltration...). Dans le cas d'un bâtiment aligné sur une voie publique équipée d'un réseau collecteur, les eaux pluviales seront directement dirigées vers celui-ci.

En l'absence ou insuffisance de ce réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs de rétention/infiltration adaptés à l'opération et à la nature du sol, en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, et toute concentration.

Les infiltrations ne pourront être mises en œuvre qu'en dehors des zones ciblées par une interdiction dans le PPRN et à condition que le sous-sol récepteur puisse les supporter et qu'elles n'entraînent pas de modifications de résistance du sol, afin de ne pas causer de désordre sur les terrains environnants.

Fossés latéraux des routes départementales :

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner de rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation sera exclusivement assurée par les aménageurs.

Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur devra réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route pourront être admis s'il s'agit des eaux provenant de déversoirs des ouvrages de rétention et dans la mesure où le fossé aura été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter.

Une convention passée entre le Département et l'aménageur précisera les conditions techniques de calibrage du fossé de la route. L'entretien du fossé au droit de sa propriété ainsi que tous les frais nécessités par les opérations de rejet seront à la charge de l'aménageur.

8.3. Réseaux électrique, téléphonique

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC est susceptible d'être concernée par les risques de crues torrentielles, d'inondation, de ruissellement/ravinement, de mouvement de terrain, de retrait gonflement des argiles et par le risque incendie, les dispositions des Plans de Prévention des Risques en vigueur s'appliquent.

TITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article UC 1 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, destinations et sous destinations

1.1. Destinations et sous destinations interdites :

Dans l'ensemble de la zone UC, sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées au commerce de gros ;
- les constructions destinées à l'industrie et les entrepôts.

1.2. Destinations et sous destinations soumises à conditions :

Les constructions destinées au commerce de détail et à l'artisanat sont autorisées à conditions :

- que l'activité artisanale ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone ;
- que la surface de plancher n'excède pas 250 m² par unité foncière.

Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ainsi que les bureaux sont autorisés à condition que la surface de plancher n'excède pas 250 m² par unité foncière.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, seules les interventions sur les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sont autorisées.

L'extension et/ou la création d'annexes pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées à condition :

- de ne pas entraîner une augmentation de la surface de plancher et de l'emprise au sol de plus de 100 m² en tout (extension + annexes) par bâtiment;
- d'être réalisées en une seule fois depuis la date d'approbation du PLU.

Dans le cas de plusieurs bâtiments existants sur une même unité foncière, les droits à construire attachés à chaque bâtiment peuvent être répartis librement sur l'unité foncière.

La démolition et la reconstruction des bâtiments destinés à l'hébergement hôtelier et touristique est autorisée.

Les constructions destinées à des activités de restauration sont autorisées à condition que la surface de plancher n'excède pas 400 m² de surface de plancher par unité foncière.

Les locaux techniques et industriels des administrations sont autorisés à condition d'être compatibles avec l'habitat notamment vis à vis des nuisances engendrées.

1.3. Usages et affectations des sols soumis à conditions :

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier ;

- qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone ;
- qu'elles soient accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour éviter les dangers vis-à-vis des personnes et des biens.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition :

- d'être liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ni dégrader la qualité paysagère du site.

1.4. Tableau de synthèse :

	Destination/sous destination autorisée
	Destination/sous destination soumise à condition
	Destination/sous destination interdite

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS					
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière				
HABITATION	Logement	Hébergement				
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hébergement hôtelier et touristique	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques	Locaux techniques et industriels des administrations	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salle d'art et de spectacles	Équipements sportifs	Autres équipements recevant du public
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôts	Bureaux	Centre de congrès et d'exposition		

Article UC 2 - Mixité sociale et fonctionnelle

2.1. Mixité sociale

Tout projet soumis à permis de construire comportant des surfaces de logement doit prévoir d'affecter au logement social au moins 25 % de la surface de plancher destinée au logement. Ces dispositions ne sont applicables qu'aux opérations de plus de 700 m² de surface de plancher à usage de logement et 15 logements.

Tout projet soumis à permis de construire comportant des surfaces de logement d'au moins 700 m² de surface de plancher doit prévoir au moins 30% de logements T3 ou plus.

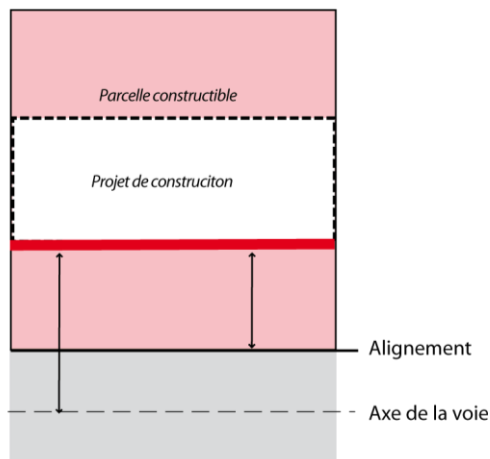
2.2. Mixité fonctionnelle : Sans objet.

TITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UC 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les reculs par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent aux axes ou alignements existants ou projetés (lorsqu'il existe un emplacement réservé).



Les constructions en bordure des routes départementales, hors zone de bâti aggloméré (définition dans les dispositions générales), sont soumises à des obligations de reculs spécifiques. La zone UC se situe en limite d'agglomération et est traversée par la RD 952 et la RD 8. Les reculs suivants peuvent donc s'appliquer sur les constructions situées en dehors de la zone agglomérée :

- Le long de la RD952 appartenant au réseau structurant, les habitations doivent respecter un recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie. Pour les autres constructions, le recul est abaissé à 25 mètres.
- Le long de la RD 8 appartenant au réseau de liaison et de desserte, toutes les constructions doivent respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Au sein de la zone de bâti agglomérée, les constructions doivent s'implanter à une distance de 10 mètres de l'axe des voies départementales, sans pouvoir être inférieure à 8m de l'alignement de la voie.

Le long des voies publiques communales, les constructions doivent s'implanter à une distance de 8 mètres de l'axe des voies, sans pouvoir être inférieure à 3 m de l'alignement

Le long des voies privées, des chemins piétons ou d'une emprise publique (autre qu'une voie), les constructions doivent s'implanter à une distance de 3 m. de la limite de propriété

3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Dans le cas d'une construction existante sur l'unité foncière voisine implantée en limite séparative et dotée d'un mur aveugle sur cette limite, la construction pourra s'adosser à la construction existante à condition de ne pas en dépasser la hauteur (en tout point du bâtiment) et d'être implantée en continuité de son emprise.

Dans les autres cas, les constructions ou le volume annexe d'une construction peuvent être implantés en contiguïté des limites séparatives à condition :

- Qu'ils soient dotés d'un toit à deux pans ou d'un toit terrasse non accessible (cette condition ne s'applique pas dans le cas d'une annexe présentant une hauteur au faîtage inférieure ou égale à 3,50 mètres),
- Que leur hauteur n'excède pas 4 mètres à l'égout ou au point le plus élevé de l'acrotère et 6 mètres au faîtage.

Les constructions non implantées sur les limites séparatives et les piscines (margelles comprises) devront se tenir à une distance minimum de 3 mètres de cette limite.

3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance entre deux constructions non accolées sur un même terrain n'est pas réglementée.

3.4. Emprise au sol

La surface construite ne pourra excéder 50% de la surface de l'unité foncière.

3.5. Hauteur

Dans les secteurs bâtis ou partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur des constructions sera compatible avec la hauteur moyenne des constructions limitrophes.

Cependant, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder **9 mètres** mesurés à l'égout du toit ou au point le plus élevé de l'acrotère.

Dans le cas d'une démolition-reconstruction d'un bâtiment à usage d'hébergement hôtelier et touristique existant dont la hauteur dépasse les 9 mètres mesurés à l'égout du toit ou au point le plus haut de l'acrotère, une hauteur maximale identique à l'existant est autorisée.

Article UC 4 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que les perspectives monumentales.

Sont interdites les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région.

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, le projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

→ Architecture contemporaine

Un projet de construction à l'architecture contemporaine peut être autorisé sous réserve de constituer un ensemble cohérent et présenter des caractéristiques –notamment en termes de volumétrie, de couverture, d'ouvertures et de matériaux- garantissant une intégration harmonieuse dans le paysage urbain. Le recours à des matériaux contemporains ou renouvelables, ainsi, qu'à leur technique de mise en œuvre peut également être admis.

→ Bâti traditionnel ancien (se référer à la définition dans les dispositions générales) et/ou bâtiment identifié dans l'inventaire du patrimoine

Les travaux exécutés sur ce type de bâti doivent avoir pour effet de préserver et mettre en valeur ses caractéristiques esthétiques et patrimoniales. L'emploi de techniques ou de matériaux susceptibles de les dénaturer est pros crit.

Les extensions doivent être conçues et présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître.

Il est recommandé que l'égout de toiture du bâtiment principal soit plus haut que le faîtage ou l'acrotère du volume annexe.

A condition qu'elle ait pour effet de préserver et de mettre en valeur le bâtiment principal, une toiture-terrasse peut être autorisée sur les volumes annexes. Dans la même condition, des matériaux autres que l'enduit et la pierre peuvent être admis sur les volumes annexes.

4.1. Les façades

→ Matériaux

Les façades d'une construction doivent présenter une cohérence de traitement dans leur composition, leurs coloris et leurs matériaux.

En règle générale, les façades doivent être enduites et teintées. La finition de l'enduit doit être frottassée, grattée fin ou talochée.

Sont interdits :

- Le bardage métallique et composite ;
- Les matériaux brillants ;
- Les imitations et faux appareillages de matériaux ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

En outre, sur le bâti traditionnel ancien :

Lors des travaux de restructuration de bâtiments ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, génoises, encadrements en maçonnerie ou en pierre, bandeaux ou appuis de baie en pierre, treille végétale...) ils doivent être conservés ou restitués.

La pierre de taille doit rester apparente partout où elle existe sous forme d'ensemble appareillé. Seul est admis le remplacement des parties détériorées par des pierres dont les dimensions, l'aspect, la couleur et le grain sont identiques.

Le décroutage des façades visant à laisser apparentes des pierres non appareillées est interdit.

L'enduit de la façade doit être réalisé à la chaux et présenté une finition frotassée fine. Il peut être teinté dans la masse.

Pour la finition décorative, l'emploi du badigeon à la chaux ou d'une peinture minérale est obligatoire.

Les placages extérieurs sur maçonnerie sont proscrits.

Pour les façades en maçonnerie de pierres non enduites, dans le cas d'un rejointoiement, les joints doivent être largement beurrés (pas de joint en creux) et d'un ton pierre.

Il est néanmoins recommandé de réaliser un enduit à la chaux pour protéger la façade. Un enduit à pierre vue (au nu de la pierre) peut être autorisé.

→ Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures, à l'exclusion des devantures commerciales et des séchoirs, respectent, de préférence les proportions traditionnelles : elles sont plus hautes que larges.

Les surfaces pleines dominent nettement les surfaces de percement.

Les menuiseries et encadrements de porte ou de fenêtre de type bois ou aluminium doivent être privilégiés.

Les volets sont, de préférence, à battants de type bois teintés.

Les volets roulants peuvent être autorisés à condition que les caissons soient intégrés à la maçonnerie.

Les portes y compris les portes de garage sont, de préférence, de type bois ou habillage bois.

Les garde-corps doivent être de conception simple : barreaudage métallique vertical droit

En outre, sur le bâti traditionnel ancien :

Les ouvertures, à l'exclusion des devantures commerciales et des séchoirs, sont de proportions plus hautes que larges.

Les volets de type bois sur cadre ou contre-cloué sont à privilégier. Dans la mesure du possible, les volets en bois sur cadre ou contre-cloué existants sont conservés ou remplacés à l'identique.

L'ensemble des volets d'une même façade doivent être de la même facture et de la même teinte (pour ceux équipant les étages).

Les volets roulants sont interdits sauf pour les devantures commerciales à condition que les caissons soient intégrés à la maçonnerie.

→ Couleurs

La couleur blanche est proscrite pour les façades, les portes et les volets.

Les couleurs vives ou les couleurs sombres sont proscrites pour les façades.

La teinte des volets vient contraster avec celle de la façade.

→ Devantures commerciales

L'aménagement ou la réfection d'une devanture commerciale doit tenir compte du traitement et de la composition architecturale de la façade.

La trame parcellaire doit être respectée c'est-à-dire que la même devanture ne pourra pas chevaucher deux façades contiguës.

La hauteur de la devanture, enseignes comprises, est limitée à celle de l'allège des baies du premier niveau.

La devanture ne doit pas englober l'accès à l'immeuble.

Les enseignes doivent respecter le code de l'environnement (Voir article 11 des dispositions générales).

4.2. Toitures

Les toitures sont à pente, de préférence à double pente.

La pente de toiture est de 30%. Une tolérance de +/- 2% peut être admise.

Elles sont simples sans décrochements excessifs.

La couverture est réalisée avec des tuiles canal en terre cuite de tons nuancés.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les toitures-terrasses peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

1- Sur des volumes annexes accolés ou en extension du volume principal ;

2- En jonction immédiate avec le terrain naturel ;

Elles seront, de préférence, végétalisées. Les revêtements adaptés aux toitures-terrasses sont autorisés sous réserve qu'ils soient de teinte neutre et non brillante.

3- Sur une construction à l'architecture contemporaine et/ou certifiée Haute Qualité Environnementale (HQE) à condition d'être végétalisées.

En outre, sur le bâti traditionnel ancien :

La couverture est réalisée avec des tuiles canal en terre cuite de tons nuancés et vieillis.

Lors des travaux de réfection de toiture, il est fortement recommandé de récupérer les tuiles de l'ancienne couverture. Elles seront complétées par des tuiles neuves posées en courant car ces dernières ne présentent que peu de surface visible. Les tuiles récupérées devront être posées en couvert.

L'égout de toit est constitué d'au moins un rang de génoise.

Les plaques sous-tuiles ne doivent pas être visibles en rives ni à l'égout de toit.

Les rives et faîte de toit sont réalisés avec les mêmes tuiles et scellés au mortier.

Les terrasses de toit sont interdites.

L'encadrement des fenêtres de toit est de type aluminium ou bois peint d'un ton neutre. Elles ne sont pas équipées de volets roulants extérieurs. Dans le cas de volets roulants ou de stores intérieurs, ces derniers sont de teinte neutre.

Au regard des enjeux de biodiversité, il est recommandé le maintien des accès aux combles et greniers lors de la restauration de bâtiments (voir article 9 des dispositions générales).

4.3. Clôtures

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes et doivent s'harmoniser (aspect, hauteur) avec les clôtures existantes avoisinantes (contiguës ou non).

Dans l'éventualité de l'édification de portails, ceux-ci seront implantés en retrait de 5 mètres par rapport à la voie.

Dans les secteurs couverts d'un emplacement réservé, le retrait prévu pour le portail devra être mesuré à compter de cette limite. Les piliers de portails pourront s'élever jusqu'à 1m80 au maximum.

Clôtures sur les limites séparatives

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres. Leur aspect n'est pas réglementé.

Clôture en façade sur rue

La hauteur de la clôture doit s'accorder avec les hauteurs des clôtures voisines sans dépasser 1m60.

Dans les secteurs présentant une unité d'aspect, le choix du type de clôture devra correspondre au type dominant dans le secteur.

Deux types de clôtures sont autorisés :

- Clôture constituée d'une partie minérale surmontée de lames, d'une grille aérée type grille en fer forgé ou d'un grillage doublé d'une haie vive respectant les dispositions de la section de l'article 5 relative aux plantations. Dans ce cas, la hauteur de la partie minérale de la clôture ne pourra dépasser 60cm et devra être enduite selon les dispositions de la section du présent article relative à l'aspect des façades.

- Clôture constituée de lames, d'une grille aérée type grille en fer forgé ou d'un grillage doublé d'une haie vive respectant les dispositions de la section de l'article 5 relative aux plantations

Si l'environnement le justifie, les murs de clôture en pierres sèches pourront être autorisés.

4.4. Production d'énergie solaire

L'installation de capteurs solaires (capteurs solaires thermiques et/ou panneaux photovoltaïques) est admise sur tout support : sur toiture, au sol (limitée aux besoins de la consommation domestique définis par arrêté ministériel), sur paroi verticale, en allège, en ombrière.....sous réserve du respect des conditions suivantes.

Quel que soit le support, les capteurs solaires y compris leurs éléments annexes (câbles, onduleurs, raccordements....) doivent être les moins visibles possibles depuis le domaine public et avoir un impact le plus discret possible sur l'environnement bâti et paysager.

Pour une bonne intégration paysagère, les capteurs solaires doivent présenter une finition lisse et mate ainsi qu'une teinte sombre et uniforme.

→ Installation au sol

Afin de limiter l'impact sur l'environnement, les capteurs solaires doivent être adossés ou accolés à un mur, à un talus ou à une construction.

La création d'une butte artificielle est proscrite.

→ Installation sur une toiture

Bâtis traditionnels et/ou identifiés dans l'inventaire du patrimoine

L'installation des capteurs doit être privilégiée au sol ou sur un volume annexe (auvent, garage, véranda, annexe....).

Dans la mesure où le pétitionnaire justifie qu'aucune installation alternative n'est possible, l'installation de capteurs solaires sur la toiture est autorisée.

Les capteurs solaires doivent être groupés et placés en partie inférieure ou supérieure de la toiture, alignés sur une même horizontale et axés avec les ouvertures existantes de la façade inférieure.

Ils doivent être intégrés dans l'épaisseur de la toiture.

L'installation d'un châssis sur le toit ou d'une rehausse sur béquille est proscrite.

Autres types de bâtis

***Toitures à pente**

En cas de pente de toit inadaptée à la pose de capteurs sur le volume principal, l'installation des capteurs doit être privilégiée sur un auvent, sur une annexe, sur paroi verticale ou même au sol. L'installation d'un châssis sur le toit ou d'une rehausse sur béquille n'est admise que dans la mesure où le pétitionnaire justifie qu'aucune installation alternative n'est possible.

Les capteurs solaires doivent être, de préférence :

- groupés
- placés en partie inférieure ou supérieure de la toiture
- alignés sur une même horizontale et axés avec les ouvertures existantes de la façade inférieure
- intégrés dans l'épaisseur de la toiture.

***Toitures terrasse**

L'acrotère et le garde-corps doivent être adaptés pour dissimuler les panneaux.

→ Installation sur paroi verticale

Sur le bâti traditionnel ancien et/ou identifiés dans l'inventaire du patrimoine, l'installation de capteurs solaires en façade est interdite.

Sur les autres types de bâtis et notamment les constructions de facture contemporaine, les capteurs solaires peuvent être utilisés comme éléments architecturaux à part entière : en parement, en brise-soleil, en visière pour balcons, en garde-corps, en verrière avec des modules semi-transparents....

Lorsqu'ils ne constituent pas un élément architectural à part entière, les capteurs solaires ne doivent pas présenter d'inclinaison par rapport à la façade.

4.5. Autres installations techniques

Les paratonnerres, antennes, antennes paraboliques... doivent être implantés de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture ou en façade est autorisée, de préférence en pied de façade, sous réserve de ne pas être en saillie (les blocs extérieurs doivent être encastrés) et d'être dissimulés derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics (habillage en maçonnerie, métal ou bois...) et de ne pas engendrer de nuisances sonores auprès du voisinage.

Aucune canalisation (eau, vidange...) ne doit être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales sont réalisées, de préférence, en zinc ou en cuivre.

Les réseaux électriques et de télécommunication doivent être dissimulés (peinture, passage sous goulottes ou fourreaux encastrés dans l'enduit...).

4.6. Adaptation au terrain

La composition et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie du terrain.

La construction doit être adaptée à la pente naturelle des terrains par encastrement ou étagement des volumes.

Le faitage du volume principal doit être parallèle aux courbes de niveau.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les enrochements, les murs de soutènement en parpaings non enduits, ainsi que les murs et blocs végétalisables sont interdits sauf s'ils sont non visibles depuis les voies et espaces publics.

Les murs de soutènement de type restanques ou murets enduits doivent être privilégiés.

Des talus végétalisés peuvent également être réalisés, les bâches recouvrantes sont interdites.

Article UC 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Espaces de pleine terre

La surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 30% de la surface de l'unité foncière.

Dans le cas d'un bâtiment à usage d'habitation collective touchant plus de 15 logements, des espaces verts et des aires de jeux doivent être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, à raison d'au moins un tiers de la surface de pleine terre

5.2. Plantations

Les espaces de pleine terre, ainsi que les parkings, devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour :

- 3 places de stationnement,
- 50 m² d'espace de pleine terre.

Un plan masse comprenant un volet paysager, traduisant l'intégration paysagère et définissant le traitement des parties du terrain non utilisé par l'emprise au sol des nouvelles constructions devra être joint au dossier de déclaration préalable ou de demande d'autorisation d'urbanisme

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de haute tige, arbre d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Se référer pour le choix des végétaux à la palette végétale en annexe du présent règlement. Cette liste n'est pas exhaustive, elle donne le caractère de l'ambiance recherchée. D'autres essences, adaptées au climat méditerranéen pourront être choisies. Sont interdites les essences non locales type thuyas, cyprès bleus, pyracanthas, les essences qui banalisent le site ainsi que les essences invasives listées dans la palette végétale en annexe.

5.3. Protections particulières

La zone UC comporte des éléments recensés au titre de l'article L151-23. Ces éléments sont reportés sur le document graphique du PLU. Tous les travaux exécutés, ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un de ces éléments, sont soumis à déclaration préalable (lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire) et doivent respecter les dispositions de l'article 4 des dispositions générales.

La zone UC comporte plusieurs espaces boisés classés ainsi que des espaces boisés isolés également nommés « Arbres à protéger » au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont reportés sur le document graphique du PLU. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La distance d'implantation à respecter pour un projet de construction ou d'aménagement sera donc variable en fonction de l'essence végétale et de son système racinaire.

Article UC 6 - Obligations en matière de stationnement

→ Modalités de réalisation

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement pour les automobiles, deux roues motorisées et vélos, correspondant aux caractéristiques de l'opération et à son environnement.

Pour toute opération d'ensemble les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération.

Les parcs de stationnement peuvent être à niveau ou enterrés, couverts ou à l'air libre. Il doit être compté une surface de 25 m² dégagement compris, pour une place de stationnement.

Tout parc de stationnement aérien devra faire l'objet d'un traitement paysager avec comme base minimum 1 arbre de haute tige pour 3 places.

Il doit être réalisé au minimum :

Destination/sous-destination de la construction (sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)	Nombre de places automobile (minimum)	Nombre de place deux roues motorisées ou non (minimum)
Logement	Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place par logement Logement individuel : 2 places de stationnement (couverte ou non) Logement collectif: 1,75 places par logement dont au moins 50% sont couvertes ou enterrées + 1 place visiteur pour 5 places	Logements collectifs: 0,5place par logement
Hébergement	0,8 place par unité d'hébergement +1 place visiteur pour 5 places	
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par unité d'hébergement	
Restauration	1 place par tranche de 10 m ² de salle	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Etablissements de santé : 1 place pour 4 chambres Autres établissements d'enseignement, de santé et	

	d'action sociale : selon les besoins de l'opération	
Commerce et activité de service	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher	
Bureaux	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas augmenté et si la destination n'est pas modifiée à condition, pour les immeubles d'habitation, que le nombre de logements ne soit pas augmenté. Si le volume est modifié, cette norme ne s'applique qu'à la surface de plancher créée supplémentaire.

En cas de changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination seront exigées.

→ Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Pour les bâtiments d'habitation collectifs, les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

→ Dispositions particulières

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (conformément à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme) :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

TITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UC 7 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1. Condition d'accès aux voies

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Pour des raisons de sécurité, les accès aux routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées lorsqu'elles existent. Hors zone de bâti agglomérée, sur le réseau structurant (RD952), tout nouvel accès direct et le changement de destination d'un accès existant sont interdits.

7.2. Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre à la destination et à l'importance des opérations qu'elles desservent.

En tout état de cause, elles doivent :

- Permettre la circulation des piétons en toute sécurité, grâce à des aménagements adéquats. Les aménagements devront être conformes à la législation notamment en ce qui concerne l'accès des véhicules de secours.
- Etre aménagées, dans la partie terminale des voies en impasse, de manière à permettre le retournement des véhicules légers et des véhicules de secours.

Article UC 8 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

8.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes raccordée au réseau collectif de distribution ou alimentée par un forage répondant aux normes en vigueur.

→ *Eaux superficielles et souterraines*

Les forages et puits à des fins domestiques doivent être déclarés en mairie conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non sont susceptibles d'être soumis à déclaration ou autorisation selon les dispositions du Code de l'Environnement.

8.2. Assainissement :

→ *Eaux usées domestiques (se référer à la définition dans les dispositions générales)*

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement. Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

→ *Eaux usées non domestiques (se référer à la définition dans les dispositions générales)*

Les déversements d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement sont soumis à autorisation selon les dispositions du Code de la Santé Publique.

Le propriétaire d'un immeuble ou d'un établissement dont les eaux usées résultent d'utilisations de l'eau assimilables à un usage domestique en application du code de l'environnement a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

Les eaux de vidange des piscines privées à usage familial doivent être rejetées prioritairement vers le milieu naturel après élimination des produits de désinfection (arrêt de la désinfection au minimum 48h avant la vidange). En cas d'impossibilité à titre exceptionnel, et après avis et accord écrit du service gestionnaire des eaux pluviales, le rejet vers le réseau public d'eaux pluviales pourra éventuellement être toléré. Le rejet des eaux de vidange vers le réseau public de collecte des eaux usées est, quant à lui, interdit.

→ *Eaux pluviales (se référer à la définition dans les dispositions générales)*

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (bac tampon, rétention, infiltration...). Dans le cas d'un bâtiment aligné sur une voie publique équipée d'un réseau collecteur, les eaux pluviales seront directement dirigées vers celui-ci.

En l'absence ou insuffisance de ce réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs de rétention/infiltration adaptés à l'opération et à la nature du sol, en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, et toute concentration.

Les infiltrations ne pourront être mises en œuvre qu'en dehors des zones ciblées par une interdiction dans le PPRN et à condition que le sous-sol récepteur puisse les supporter et qu'elles n'entraînent pas de modifications de résistance du sol, afin de ne pas causer de désordre sur les terrains environnants.

Fossés latéraux des routes départementales :

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner de rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation sera exclusivement assurée par les aménageurs.

Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur devra réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route pourront être admis s'il s'agit des eaux provenant de déversoirs des ouvrages de rétention et dans la mesure où le fossé aura été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter.

Une convention passée entre le Département et l'aménageur précisera les conditions techniques de calibrage du fossé de la route. L'entretien du fossé au droit de sa propriété ainsi que tous les frais nécessités par les opérations de rejet seront à la charge de l'aménageur.

8.3. Réseaux électrique, téléphonique

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone UD est susceptible d'être concernée par les risques de crues torrentielles, d'inondations, de ruissellement/ravinement, de mouvement de terrain, de retrait gonflement des argiles et par le risque incendie, les dispositions des Plans de Prévention des Risques en vigueur s'appliquent.

TITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article UD 1 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, destinations et sous destinations

1.1 Destinations et sous destinations interdites

Dans la zone UD et le sous secteur UD_a, sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, à la restauration, au commerce de gros, à l'hébergement hôtelier et touristique et les cinémas ;
- les constructions destinées à l'industrie et les entrepôts, centre de congrès et d'exposition
- les salles d'art et de spectacle et autres équipements recevant du public.

Dans le sous-secteur UD_a, sont en outre interdits :

- les constructions destinées aux équipements sportifs et les établissements de santé et d'action sociale ;
- les bureaux.

Dans le sous-secteur UD_c, sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à l'habitation;
- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, à la restauration, au commerce de gros, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, au cinéma;
- toutes les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.
- Les salles d'art et de spectacle et autres équipements recevant du public

Dans le sous secteur UD_{Xt}, toutes les constructions sont interdites à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations dans les conditions ci-dessous.

1.2. Destinations et sous destinations soumises à conditions

En dehors des sous-secteurs UD_c et UD_{Xt}, les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition que la surface de plancher n'excède pas 250 m² par unité foncière.

Dans toute la zone UD et ses sous-secteurs, les locaux techniques et industriels des administrations sont autorisés à condition d'être compatibles avec l'habitat notamment vis-à-vis des nuisances engendrées.

En dehors des sous secteurs UD_a, UD_c et UD_{Xt}, les bureaux sont autorisés à condition que la surface de plancher n'excède pas 250 m² par unité foncière.

Dans le sous-secteur UD_c uniquement, les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées à condition d'être liées à l'accueil de camping-cars.

1.3. Usages et affectations des sols soumis à conditions

Sont admis, dans l'ensemble de la zone UD et de ses sous-secteurs, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérent à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

En dehors du secteur UDXt, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier ;
- qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone ;
- qu'elles soient accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour éviter les dangers vis-à-vis des personnes et des biens.

En dehors du secteur UDXt, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition :

- d'être liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ni dégrader la qualité paysagère du site.

Dans le sous-secteur UDC, les aménagements liés à l'accueil de camping-cars sont autorisés.

Dans le secteur UDXt, seuls les usages et affectations des sols suivants sont autorisés :

- les travaux d'entretien et de réparation courants des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du PPR,
- les utilisations agricoles traditionnelles : parcs, clôtures, prairies de fauches, cultures,... ;
- les travaux, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

1.4. Tableau de synthèse

	Destination/sous destination autorisée
	Destination/sous destination soumise à condition
	Destination/sous destination interdite

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS					
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière				
HABITATION	Logement Interdit en UDc et UDXt	Hébergement Interdit en UDc et UDXt				
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Interdit en UDc et UDXt	Hébergement hôtelier et touristique Interdit en dehors du secteur UDc	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques Interdit en UDXt	Locaux techniques et industriels des administrations Interdit en UDXt	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale Interdit en UDa et UDXt	Salle d'art et de spectacles	Équipements sportifs Interdit en UDa et UDXt	Autres équipements recevant du public
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôts	Bureaux Interdit en UDa, UDc et UDXt	Centre de congrès et d'exposition		

Article UD 2 - Mixité sociale et fonctionnelle

2.1. Mixité sociale

Tout projet soumis à permis de construire comportant des surfaces de logement doit prévoir d'affecter au logement social au moins 25 % de la surface de plancher destinée au logement. Ces dispositions ne sont applicables qu'aux opérations de plus de 700 m² de surface de plancher à usage de logement et 15 logements.

Tout projet soumis à permis de construire comportant des surfaces de logement d'au moins 700 m² de surface de plancher doit prévoir au moins 30% de logements T3 ou plus.

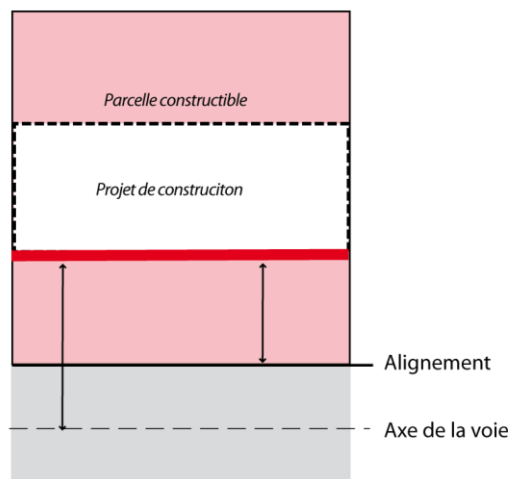
2.2. Mixité fonctionnelle : Sans objet.

TITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UD 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les reculs par rapport aux voies s'appliquent aux axes ou alignements existants ou projetés (lorsqu'il existe un emplacement réservé).



Les constructions en bordure des routes départementales, hors zone de bâti aggloméré (définition dans les dispositions générales), sont soumises à des obligations de reculs spécifiques. La zone UD se situe en limite d'agglomération et est traversée par la RD 952, la RD82 et la RD 8. Les reculs suivant peuvent donc s'appliquer sur les constructions situées en dehors de la zone agglomérée :

- Le long de la RD952 et de la RD82 appartenant au réseau structurant, les habitations doivent respecter un recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie. Pour les autres constructions, le recul est abaissé à 25 mètres.
- Le long de la RD 8 appartenant au réseau de liaison et de desserte, toutes les constructions doivent respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Au sein de la zone de bâti aggloméré, les constructions doivent s'implanter à une distance de 10 mètres de l'axe des voies départementales, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'alignement.

Le long des voies publiques communales, les constructions doivent s'implanter à une distance de 8 mètres de l'axe des voies, sans pouvoir être inférieure à 3 m de l'alignement.

Le long des voies privées, des chemins piétons ou d'une emprise publique (autre qu'une voie), les constructions doivent s'implanter à une distance de 3 m. de la limite de propriété

3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Dans le cas d'une construction existante sur l'unité foncière voisine implantée en limite séparative et dotée d'un mur aveugle sur cette limite, la construction pourra s'adosser à la construction existante à condition de ne pas en dépasser la hauteur (en tout point du bâtiment) et d'être implantée en continuité de son emprise.

Dans les autres cas, les constructions ou le volume annexe d'une construction peuvent être implantés en contiguïté des limites séparatives à condition :

- Qu'ils soient dotés d'un toit à deux pans ou d'un toit terrasse non accessible (cette condition ne s'applique pas dans le cas d'une annexe présentant une hauteur au faîtage inférieure ou égale à 3,50 mètres),
- Que leur hauteur n'excède pas 4 mètres à l'égout ou au point le plus élevé de l'acrotère et 6 mètres au faîtage.

Les constructions non implantées sur les limites séparatives et les piscines (margelles comprises) devront se tenir à une distance minimum de 3 mètres de cette limite.

3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance entre deux constructions non accolées sur un même terrain n'est pas réglementée.

3.4. Emprise au sol

La surface construite ne pourra excéder 40 % de la surface de l'unité foncière en zone UD et 30% en UDa et UDc.

3.5. Hauteur

Dans les secteurs bâtis ou partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur des constructions sera compatible avec la hauteur moyenne des constructions limitrophes.

Cependant, dans l'ensemble de la zone **UD** (sous-secteurs compris), la hauteur de toute construction ne doit pas excéder **7 mètres** mesurés à l'égout du toit ou au point le plus élevé de l'acrotère.

Article UD 4 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que les perspectives monumentales. Sont interdites les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région.

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, le projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

→ Architecture contemporaine

Un projet de construction à l'architecture contemporaine peut être autorisé sous réserve de constituer un ensemble cohérent et présenter des caractéristiques –notamment en termes de volumétrie, de couverture, d'ouvertures et de matériaux- garantissant une intégration harmonieuse dans le paysage urbain. Le recours à des matériaux contemporains ou renouvelables, ainsi, qu'à leur technique de mise en œuvre peut également être admis.

→ Bâti traditionnel ancien (se référer à la définition dans les dispositions générales) et/ou identifié dans l'inventaire du patrimoine

Les travaux exécutés sur ce type de bâti doivent avoir pour effet de préserver et mettre en valeur ses caractéristiques esthétiques et patrimoniales. L'emploi de techniques ou de matériaux susceptibles de les dénaturer est proscrit.

Les extensions doivent être conçues et présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître.

Il est recommandé que l'égout de toiture du bâtiment principal soit plus haut que le faîtage ou l'acrotère du volume annexe.

A condition qu'elle ait pour effet de préserver et de mettre en valeur le bâtiment principal, une toiture-terrasse peut être autorisée sur les volumes annexes. Dans la même condition, des matériaux autres que l'enduit et la pierre peuvent être admis sur les volumes annexes.

4.1. Les façades

→ Matériaux

Les façades d'une construction doivent présenter une cohérence de traitement dans leur composition, leurs coloris et leurs matériaux.

En règle générale, les façades doivent être enduites et teintées. La finition de l'enduit doit être frotassée, grattée fin ou talochée.

Sont interdits :

- Le bardage métallique et composite ;
- Les matériaux brillants ;
- Les imitations et faux appareillages de matériaux ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

En outre, sur le bâti traditionnel ancien :

Lors des travaux de restructuration de bâtiments ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, génoises, encadrements en maçonnerie ou en pierre, bandeaux ou appuis de baie en pierre, treille végétale...) ils doivent être conservés ou restitués.

La pierre de taille doit rester apparente partout où elle existe sous forme d'ensemble appareillé. Seul est admis le remplacement des parties détériorées par des pierres dont les dimensions, l'aspect, la couleur et le grain sont identiques.

Le décroûtage des façades visant à laisser apparentes des pierres non appareillées est interdit.

L'enduit de la façade doit être réalisé à la chaux et présenté une finition frotassée fine. Il peut être teinté dans la masse.

Pour la finition décorative, l'emploi du badigeon à la chaux ou d'une peinture minérale est obligatoire.

Les placages extérieurs sur maçonnerie sont proscrits.

Pour les façades en maçonnerie de pierres non enduites, dans le cas d'un rejointoiement, les joints doivent être largement beurrés (pas de joint en creux) et d'un ton pierre.

Il est néanmoins recommandé de réaliser un enduit à la chaux pour protéger la façade. Un enduit à pierre vue (au nu de la pierre) peut être autorisé.

→ **Ouvertures et menuiseries**

Les ouvertures, à l'exclusion des devantures commerciales et des séchoirs, respectent, de préférence les proportions traditionnelles : elles sont plus hautes que larges.

Les surfaces pleines dominent nettement les surfaces de percement.

Les menuiseries et encadrements de porte ou de fenêtre de type bois ou aluminium doivent être privilégiés.

Les volets sont, de préférence, à battants de type bois teintés.

Les volets roulants peuvent être autorisés à condition que les caissons soient intégrés à la maçonnerie.

Les portes y compris les portes de garage sont, de préférence, de type bois ou habillage bois.

Les garde-corps doivent être de conception simple : barreaudage métallique vertical droit

En outre, sur le bâti traditionnel ancien :

Les ouvertures, à l'exclusion des devantures commerciales et des séchoirs, sont de proportions plus hautes que larges.

Les volets de type bois: sur cadre ou contre-cloué sont à privilégier. Dans la mesure du possible, les volets en bois sur cadre ou contre-cloué existants sont conservés ou remplacés à l'identique.

L'ensemble des volets d'une même façade doivent être de la même facture et de la même teinte (pour ceux équipant les étages).

Les volets roulants sont interdits sauf pour les devantures commerciales à condition que les caissons soient intégrés à la maçonnerie.

→ **Couleurs**

La couleur blanche est proscrite pour les façades, les portes et les volets.

Les couleurs vives ou les couleurs sombres sont proscrites pour les façades.

La teinte des volets vient contraster avec celle de la façade.

→ **Devantures commerciales (locaux commerciaux existants)**

L'aménagement ou la réfection d'une devanture commerciale doit tenir compte du traitement et de la composition architecturale de la façade.

La trame parcellaire doit être respectée c'est-à-dire que la même devanture ne pourra pas chevaucher deux façades contiguës.

La hauteur de la devanture, enseignes comprises, est limitée à celle de l'allège des baies du premier niveau.

La devanture ne doit pas englober l'accès à l'immeuble.

Les enseignes doivent respecter le code de l'environnement (Voir article 11 des dispositions générales).

4.2. Toitures

Les toitures sont à pente, de préférence à double pentes.

La pente de toiture est de 30%. Une tolérance de +/- 2% peut être admise.

Elles sont simples sans décrochements excessifs.

La couverture est réalisée avec des tuiles canal en terre cuite de tons nuancés.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les toitures-terrasses peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- 1- Sur des volumes annexes accolés ou en extension du volume principal ;
- 2- En jonction immédiate avec le terrain naturel ;

Elles seront, de préférence, végétalisées. Les revêtements adaptés aux toitures-terrasses sont autorisés sous réserve qu'ils soient de teinte neutre et non brillante.

- 3- Sur une construction à l'architecture contemporaine et/ou certifiée Haute Qualité Environnementale (HQE) à condition d'être végétalisées.

En outre, sur le bâti traditionnel ancien :

La couverture est réalisée avec des tuiles canal en terre cuite de tons nuancés et vieillis.

Lors des travaux de réfection de toiture, il est fortement recommandé de récupérer les tuiles de l'ancienne couverture. Elles seront complétées par des tuiles neuves posées en courant car ces dernières ne présentent que peu de surface visible. Les tuiles récupérées devront être posées en couvert.

L'égout de toit est constitué d'au moins un rang de génoise.

Les plaques sous-tuiles ne doivent pas être visibles en rives ni à l'égout de toit.

Les rives et faîte de toit sont réalisés avec les mêmes tuiles et scellés au mortier.

Les terrasses de toit sont interdites.

L'encadrement des fenêtres de toit est de type aluminium ou bois peint d'un ton neutre. Elles ne sont pas équipées de volets roulants extérieurs. Dans le cas de volets roulants ou de stores intérieurs, ces derniers sont de teinte neutre

Au regard des enjeux de biodiversité, il est recommandé le maintien des accès aux combles et greniers lors de la restauration de bâtiments (voir article 9 des dispositions générales).

4.3. Clôtures

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes et doivent s'harmoniser (aspect, hauteur) aux clôtures existantes avoisinantes (contiguës ou non).

Dans l'éventualité de l'édification de portails, ceux-ci seront implantés en retrait de 5 mètres par rapport à la voie. Dans les secteurs couverts d'un emplacement réservé, le retrait prévu pour le portail devra être mesuré à compter de cette limite. Les piliers de portails pourront s'élever jusqu'à 1m80 au maximum.

Clôtures sur les limites séparatives

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Leur aspect n'est pas réglementé.

Clôture en façade sur rue

La hauteur de la clôture doit s'accorder avec les hauteurs des clôtures voisines sans dépasser 1m60.

Dans les secteurs présentant une unité d'aspect, le choix du type de clôture devra correspondre au type dominant dans le secteur.

Deux types de clôtures sont autorisés :

- Clôture constituée d'une partie minérale surmontée de lames, d'une grille aérée type grille en fer forgé ou d'un grillage doublé d'une haie vive respectant les dispositions de la section de l'article 5 relative aux plantations. Dans ce cas, la hauteur de la partie minérale de la clôture ne pourra dépasser 60cm et devra être enduite selon les dispositions de la section du présent article relative à l'aspect des façades.
- Clôture constituée de lames, d'une grille aérée type grille en fer forgé ou d'un grillage doublé d'une haie vive respectant les dispositions de la section de l'article 5 relative aux plantations

Si l'environnement le justifie, les murs de clôture en pierres sèches pourront être autorisés.

4.4. Production d'énergie solaire

L'installation de capteurs solaires (capteurs solaires thermiques et/ou panneaux photovoltaïques) est admise sur tout support : sur toiture, au sol (limitée aux besoins de la consommation domestique définis par arrêté ministériel), sur paroi verticale, en allège, en ombrière.....sous réserve du respect des conditions suivantes.

Quel que soit le support, les capteurs solaires y compris leurs éléments annexes (câbles, onduleurs, raccordements....) doivent être les moins visibles possibles depuis le domaine public et avoir un impact le plus discret possible sur l'environnement bâti et paysager.

Pour une bonne intégration paysagère, les capteurs solaires doivent présenter une finition lisse et mate ainsi qu'une teinte sombre et uniforme.

→ Installation au sol

Afin de limiter l'impact sur l'environnement, les capteurs solaires doivent être adossés ou accolés à un mur, à un talus ou à une construction.

La création d'une butte artificielle est proscrite.

→ Installation sur une toiture

Bâtis traditionnels et/ou identifiés dans l'inventaire du patrimoine

L'installation des capteurs doit être privilégiée au sol ou sur un volume annexe (auvent, garage, véranda, annexe....).

Dans la mesure où le pétitionnaire justifie qu'aucune installation alternative n'est possible, l'installation de capteurs solaires sur la toiture est autorisée.

Les capteurs solaires doivent être groupés et placés en partie inférieure ou supérieure de la toiture, alignés sur une même horizontale et axés avec les ouvertures existantes de la façade inférieure.

Ils doivent être intégrés dans l'épaisseur de la toiture.

L'installation d'un châssis sur le toit ou d'une rehausse sur béquille est proscrite.

Autres types de bâtis

***Toitures à pente**

En cas de pente de toit inadaptée à la pose de capteurs sur le volume principal, l'installation des capteurs doit être privilégiée sur un auvent, sur une annexe, sur paroi verticale ou même au sol. L'installation d'un châssis sur le toit ou d'une rehausse sur béquille n'est admise que dans la mesure où le pétitionnaire justifie qu'aucune installation alternative n'est possible.

Les capteurs solaires doivent être, de préférence :

- groupés
- placés en partie inférieure ou supérieure de la toiture
- alignés sur une même horizontale et axés avec les ouvertures existantes de la façade inférieure
- intégrés dans l'épaisseur de la toiture.

***Toitures terrasse**

L'acrotère et le garde-corps doivent être adaptés pour dissimuler les panneaux.

→ Installation sur paroi verticale

Sur le bâti traditionnel ancien et/ou identifiés dans l'inventaire du patrimoine, l'installation de capteurs solaires en façade est interdite.

Sur les autres types de bâtis et notamment les constructions de facture contemporaine, les capteurs solaires peuvent être utilisés comme éléments architecturaux à part entière : en parement, en brise-soleil, en visière pour balcons, en garde-corps, en verrière avec des modules semi-transparents....

Lorsqu'ils ne constituent pas un élément architectural à part entière, les capteurs solaires ne doivent pas présenter d'inclinaison par rapport à la façade.

4.5. Autres installations techniques

Les paratonnerres, antennes, antennes paraboliques... doivent être implantés de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture ou en façade est autorisée, de préférence en pied de façade, sous réserve de ne pas être en saillie (les blocs extérieurs doivent être encastrés) et d'être dissimulés derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics (habillage en maçonnerie, métal ou bois...) et de ne pas engendrer de nuisances sonores auprès du voisinage.

Aucune canalisation (eau, vidange...) ne doit être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales sont réalisées, de préférence, en zinc ou en cuivre.

Les réseaux électriques et de télécommunication doivent être dissimulés (peinture, passage sous goulottes ou fourreaux encastrés dans l'enduit...).

4.6. Adaptation au terrain

La composition et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie du terrain.

La construction doit être adaptée à la pente naturelle des terrains par encastrement ou étagement des volumes.

Le faîtage du volume principal doit être parallèle aux courbes de niveau.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les enrochements, les murs de soutènement en parpaings non enduits, ainsi que les murs et blocs végétalisables sont interdits sauf s'ils sont non visibles depuis les voies et espaces publics.

Les murs de soutènement de type restanques ou murets enduits doivent être privilégiés.

Des talus végétalisés peuvent également être réalisés, les bâches recouvrantes sont interdites.

Article UD 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Espaces de pleine terre

En UD (hors sous-secteurs), la surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 40% de la surface de l'unité foncière.

En UDa, la surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 50% de la surface de l'unité foncière.

En UDc, la surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 20% de la surface de l'unité foncière.

Dans le cas d'un bâtiment à usage d'habitation collective touchant plus de 15 logements, des espaces verts et des aires de jeux doivent être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, à raison d'au moins un tiers de la surface de pleine-terre.

5.2. Plantations

Les espaces de pleine terre, ainsi que les parkings, devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour :

- 3 places de stationnement,
- 50 m² d'espace de pleine terre.

Un plan masse comprenant un volet paysager, traduisant l'intégration paysagère et définissant le traitement des parties du terrain non utilisé par l'emprise au sol des nouvelles constructions devra être joint au dossier de déclaration préalable ou de demande d'autorisation d'urbanisme.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de haute tige, arbres d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Se référer pour le choix des végétaux à la palette végétale en annexe du présent règlement. Cette liste n'est pas exhaustive, elle donne le caractère de l'ambiance recherchée. D'autres essences, adaptées au climat méditerranéen pourront être choisies. Sont interdites les essences non locales type thuyas, cyprès bleus,

pyracanthas, les essences qui banalisent le site ainsi que les essences invasives listées dans la palette végétale en annexe.

5.3. Protections particulières

La zone UD comporte des éléments recensés au titre de l'article L151-23. Ces éléments sont reportés sur le document graphique du PLU. Tous les travaux exécutés, ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un de ces éléments, sont soumis à déclaration préalable (lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire) et doivent respecter les dispositions de l'article 4 des dispositions générales.

La zone UD comporte plusieurs espaces boisés classés ainsi que des espaces boisés isolés également nommés « Arbres à protéger » au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont reportés sur le document graphique du PLU. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La distance d'implantation à respecter pour un projet de construction ou d'aménagement sera donc variable en fonction de l'essence végétale et de son système racinaire.

Article UD 6 - Obligations en matière de stationnement

→ Modalités de réalisation

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement pour les automobiles, deux roues motorisées et vélos, correspondant aux caractéristiques de l'opération et à son environnement.

Pour toute opération d'ensemble les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération.

Les parcs de stationnement peuvent être à niveau ou enterrés, couverts ou à l'air libre. Il doit être compté une surface de 25 m² dégagement compris, pour une place de stationnement.

Tout parc de stationnement aérien devra faire l'objet d'un traitement paysager avec comme base minimum 1 arbre de haute tige pour 3 places.

Il doit être réalisé au minimum :

Destination/sous-destination de la construction (sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)	Nombre de places automobile (minimum)	Nombre de place deux roues motorisées ou non (minimum)
Logement	Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place par logement Logement individuel : 2 places de stationnement (couverte ou non) Logement collectif: 2 places par logement dont au moins 50% sont couvertes ou enterrées + 1 place visiteur pour 5 places	Logements collectifs : 1 place par logement
Hébergement	1 place par unité d'hébergement + 1 place visiteur pour 5 places	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Etablissements de santé : 1 place pour 4 chambres Autres établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : selon les besoins de l'opération	
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher	

Bureaux	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
---------	---	---

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas augmenté et si la destination n'est pas modifiée à condition, pour les immeubles d'habitation, que le nombre de logements ne soit pas augmenté. Si le volume est modifié, cette norme ne s'applique qu'à la surface de plancher créée supplémentaire.

En cas de changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination seront exigées.

→ **Accessibilité aux personnes à mobilité réduite**

Pour les bâtiments d'habitation collectifs, les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

→ **Dispositions particulières**

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (conformément à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme) :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

TITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UD 7 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1. Condition d'accès aux voies

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Pour des raisons de sécurité, les accès aux routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées lorsqu'elles existent.

Hors zone de bâti aggloméré, sur le réseau structurant (RD952 et RD82), tout nouvel accès direct et le changement de destination d'un accès existant sont interdits.

7.2. Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées, doivent répondre à la destination et à l'importance des opérations qu'elles desservent.

En tout état de cause, elles doivent :

- Permettre la circulation des piétons en toute sécurité, grâce à des aménagements adéquats. Les aménagements devront être conformes à la législation notamment en ce qui concerne l'accès des véhicules de secours.
- Etre aménagées, dans la partie terminale des voies en impasse, de manière à permettre le retournement des véhicules légers et des véhicules de secours.

Article UD 8 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

8.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes raccordée au réseau collectif de distribution ou alimentée par un forage répondant aux normes en vigueur.

→ *Eaux superficielles et souterraines*

Les forages et puits à des fins domestiques doivent être déclarés en mairie conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non sont susceptibles d'être soumis à déclaration ou autorisation selon les dispositions du Code de l'Environnement.

8.2. Assainissement

→ *Eaux usées domestiques (se référer à la définition dans les dispositions générales)*

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement. Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

→ *Eaux usées non domestiques (se référer à la définition dans les dispositions générales)*

Les déversements d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement sont soumis à autorisation selon les dispositions du Code de la Santé Publique.

Le propriétaire d'un immeuble ou d'un établissement dont les eaux usées résultent d'utilisations de l'eau assimilables à un usage domestique en application du code de l'environnement a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

Les eaux de vidange des piscines privées à usage familial doivent être rejetées prioritairement vers le milieu naturel après élimination des produits de désinfection (arrêt de la désinfection au minimum 48h avant la vidange). En cas d'impossibilité à titre exceptionnel, et après avis et accord écrit du service gestionnaire des eaux pluviales, le rejet vers le réseau public d'eaux pluviales pourra éventuellement être toléré. Le rejet des eaux de vidange vers le réseau public de collecte des eaux usées est, quant à lui, interdit.

→ *Eaux pluviales (se référer à la définition dans les dispositions générales)*

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (bac tampon, rétention, infiltration...). Dans le cas d'un bâtiment aligné sur une voie publique équipée d'un réseau collecteur, les eaux pluviales seront directement dirigées vers celui-ci.

En l'absence ou insuffisance de ce réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs de rétention/infiltration adaptés à l'opération et à la nature du sol, en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, et toute concentration.

Les infiltrations ne pourront être mises en œuvre qu'en dehors des zones ciblées par une interdiction dans le PPRN et à condition que le sous-sol récepteur puisse les supporter et qu'elles n'entraînent pas de modifications de résistance du sol, afin de ne pas causer de désordre sur les terrains environnants.

Fossés latéraux des routes départementales :

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner de rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation sera exclusivement assurée par les aménageurs.

Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur devra réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route pourront être admis s'il s'agit des eaux provenant de déversoirs des ouvrages de rétention et dans la mesure où le fossé aura été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter.

Une convention passée entre le Département et l'aménageur précisera les conditions techniques de calibrage du fossé de la route. L'entretien du fossé au droit de sa propriété ainsi que tous les frais nécessités par les opérations de rejet seront à la charge de l'aménageur.

8.3. Réseaux électrique, téléphonique

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

La zone UH est susceptible d'être concernée par les risques retrait gonflement des argiles et incendie, les dispositions des Plans de Prévention des Risques en vigueur s'appliquent.

TITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article UH 1 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, destinations et sous destinations

1.1. Destinations et sous destinations interdites

En zone UH, sont interdits :

- les constructions destinées à l'hébergement ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées au commerce et aux activités de service ;
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacle, les équipements sportifs et autres équipements recevant du public
- les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts, les bureaux et les centre de congrès et d'exposition

1.2. Destinations et sous destinations soumises à conditions

Les locaux techniques et industriels des administrations sont autorisés à condition d'être compatibles avec l'habitat notamment vis-à-vis des nuisances engendrées.

1.3. Usages et affectations des sols soumis à conditions

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier ;
- qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone ;
- qu'elles soient accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour éviter les dangers vis-à-vis des personnes et des biens.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition :

- d'être liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ni dégrader la qualité paysagère du site.

1.4. Tableau de synthèse

	Destination/sous destination autorisée
	Destination/sous destination soumise à condition
	Destination/sous destination interdite

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS					
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière				
HABITATION	Logement	Hébergement				
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hébergement hôtelier et touristique	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques	Locaux techniques et industriels des administrations	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salle d'art et de spectacles	Équipements sportifs	Autres équipements recevant du public
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôts	Bureaux	Centre de congrès et d'exposition		

Article UH 2 - Mixité sociale et fonctionnelle**2.1. Mixité sociale**

Tout projet soumis à permis de construire comportant des surfaces de logement doit prévoir d'affecter au logement social au moins 25 % de la surface de plancher destinée au logement. Ces dispositions ne sont applicables qu'aux opérations de plus de 700 m² de surface de plancher à usage de logement et 15 logements.

Tout projet soumis à permis de construire comportant des surfaces de logement d'au moins 700 m² de surface de plancher doit prévoir au moins 30% de logements T3 ou plus.

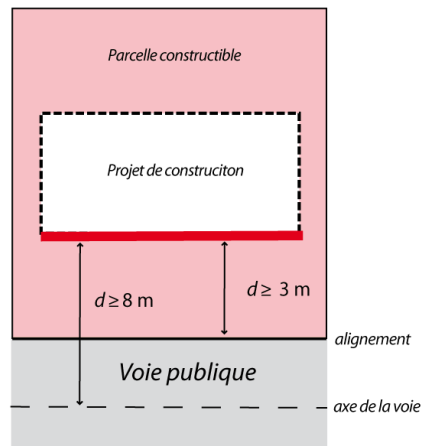
2.2. Mixité fonctionnelle : sans objet.

TITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UH 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul de 8 mètres par rapport à l'axe de la voie publique sans pouvoir être inférieur à 3 mètres de l'alignement. Le recul s'applique à l'alignement existant ou projeté (lorsqu'il existe un emplacement réservé).



3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions ou le volume annexe d'une construction peuvent être implantés en contiguïté des limites séparatives à condition :

- Qu'ils soient dotés d'un toit à deux pans ou d'un toit terrasse non accessible (cette condition ne s'applique pas dans le cas d'une annexe présentant une hauteur au faîtage inférieure ou égale à 3,50 mètres),
- Que leur hauteur n'excède pas 4 mètres à l'égout ou au point le plus élevé de l'acrotère et 6 mètres au faîtage.

Les constructions non implantées sur les limites séparatives et les piscines (margelles comprises) devront se tenir à une distance minimum de 3 mètres de cette limite.

3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance entre deux constructions non accolées sur un même terrain n'est pas réglementée.

3.4. Emprise au sol

La surface construite ne pourra excéder 15% de la surface de l'unité foncière.

3.5. Hauteur

Dans les secteurs bâtis ou partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur des constructions sera compatible avec la hauteur moyenne des constructions limitrophes.

Cependant, en zone UH, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder **7 mètres** mesurés à l'égout du toit ou au point le plus élevé de l'acrotère.

Article UH 4 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que les perspectives monumentales. Sont interdites les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région.

→ **Bâti traditionnel ancien (se référer à la définition dans les dispositions générales) et/ou identifié dans l'inventaire du patrimoine**

Les travaux exécutés sur ce type de bâti doivent avoir pour effet de préserver et mettre en valeur ses caractéristiques esthétiques et patrimoniales. L'emploi de techniques ou de matériaux susceptibles de les dénaturer est proscrit.

Les extensions doivent être conçues et présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître.

Il est recommandé que l'égout de toiture du bâtiment principal soit plus haut que le faîtage ou l'acrotère du volume annexe.

A condition qu'elle ait pour effet de préserver et de mettre en valeur le bâtiment principal, une toiture-terrasse peut être autorisée sur les volumes annexes. Dans la même condition, des matériaux autres que l'enduit et la pierre peuvent être admis sur les volumes annexes.

4.1. Les façades

→ **Matériaux**

Les façades d'une construction doivent présenter une cohérence de traitement dans leur composition, leurs coloris et leurs matériaux.

En règle générale, les façades doivent être enduites et teintées. La finition de l'enduit doit être frotassée, grattée fin ou talochée.

Sont interdits :

- Le bardage métallique et composite ;
- Les matériaux brillants ;
- Les imitations et faux appareillages de matériaux ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

En outre, sur le bâti traditionnel ancien :

Lors des travaux de restructuration de bâtiments ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, génoises, encadrements en maçonnerie ou en pierre, bandeaux ou appuis de baie en pierre, treille végétale...) ils doivent être conservés ou restitués.

La pierre de taille doit rester apparente partout où elle existe sous forme d'ensemble appareillé. Seul est admis le remplacement des parties détériorées par des pierres dont les dimensions, l'aspect, la couleur et le grain sont identiques.

Le décroutage des façades visant à laisser apparentes des pierres non appareillées est interdit.

L'enduit de la façade doit être réalisé à la chaux et présenté une finition frotassée fine. Il peut être teinté dans la masse.

Pour la finition décorative, l'emploi du badigeon à la chaux ou d'une peinture minérale est obligatoire.

Les placages extérieurs sur maçonnerie sont proscrits.

Pour les façades en maçonnerie de pierres non enduites, dans le cas d'un rejointoiement, les joints doivent être largement beurrés (pas de joint en creux) et d'un ton pierre.

Il est néanmoins recommandé de réaliser un enduit à la chaux pour protéger la façade. Un enduit à pierre vue (au nu de la pierre) peut être autorisé.

→ **Ouvertures et menuiseries**

Les ouvertures, à l'exclusion des séchoirs, respectent, de préférence, les proportions traditionnelles : elles sont plus hautes que larges.

Les surfaces pleines dominent nettement les surfaces de percement.

Les menuiseries et encadrements de porte ou de fenêtre de type bois ou aluminium doivent être privilégiés.

Les volets sont, de préférence, à battants de type bois teintés.

Les volets roulants peuvent être autorisés à condition que les caissons soient intégrés à la maçonnerie.

Les portes y compris les portes de garage sont, de préférence, de type bois ou habillage bois.

Les garde-corps doivent être de conception simple : barreaudage métallique vertical droit

En outre, sur le bâti traditionnel ancien :

Les ouvertures, à l'exclusion des séchoirs, sont de proportions plus hautes que larges.

Les volets de type bois sur cadre ou contre-cloué sont à privilégier. Dans la mesure du possible, les volets en bois sur cadre ou contre-cloué existants sont conservés ou remplacés à l'identique.

L'ensemble des volets d'une même façade doivent être de la même facture et de la même teinte (pour ceux équipant les étages).

Les volets roulants sont interdits.

→ **Couleurs**

La couleur blanche est proscrite pour les façades, les portes et les volets.

Les couleurs vives ou les couleurs sombres sont proscrites pour les façades.

La teinte des volets vient contraster avec celle de la façade.

4.2. Toitures

Les toitures sont à pente, de préférence à double pentes.

La pente de toiture est de 30%. Une tolérance de +/- 2% peut être admise.

Elles sont simples sans décrochements excessifs.

La couverture est réalisée avec des tuiles canal en terre cuite de tons nuancés.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les toitures-terrasses peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- 1- Sur des volumes annexes accolés ou en extension du volume principal ;
- 2- En jonction immédiate avec le terrain naturel ;

Elles seront, de préférence, végétalisées. Les revêtements adaptés aux toitures-terrasses sont autorisés sous réserve qu'ils soient de teinte neutre et non brillante.

- 3- Sur une construction à l'architecture contemporaine et/ou certifiée Haute Qualité Environnementale (HQE) à condition d'être végétalisées.

En outre, sur le bâti traditionnel ancien :

La couverture est réalisée avec des tuiles canal en terre cuite de tons nuancés et vieillis.

Lors des travaux de réfection de toiture, il est fortement recommandé de récupérer les tuiles de l'ancienne couverture. Elles seront complétées par des tuiles neuves posées en courant car ces dernières ne présentent que peu de surface visible. Les tuiles récupérées devront être posées en couvert.

L'égout de toit est constitué d'au moins un rang de génoise.

Les plaques sous-tuiles ne doivent pas être visibles en rives ni à l'égout de toit.

Les rives et faîte de toit sont réalisés avec les mêmes tuiles et scellés au mortier.

Les terrasses de toit sont interdites.

L'encadrement des fenêtres de toit est de type aluminium ou bois peint d'un ton neutre. Elles ne sont pas équipées de volets roulants extérieurs. Dans le cas de volets roulants ou de stores intérieurs, ces derniers sont de teinte neutre.

Au regard des enjeux de biodiversité, il est recommandé le maintien des accès aux combles et greniers lors de la restauration de bâtiments (voir article 9 des dispositions générales).

4.3. Clôtures

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes et doivent s'harmoniser (aspect, hauteur) avec les clôtures existantes avoisinantes (contiguës ou non).

Dans l'éventualité de l'édification de portails, ceux-ci seront implantés en retrait de 5 mètres par rapport à la voie. Dans les secteurs couverts d'un emplacement réservé, le retrait prévu pour le portail devra être mesuré à compter de cette limite. Les piliers de portails pourront s'élever jusqu'à 1m80 au maximum.

Clôtures sur les limites séparatives :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Leur aspect n'est pas réglementé.

Clôture en façade sur rue :

La hauteur de la clôture doit s'accorder avec les hauteurs des clôtures voisines sans dépasser 1m60.

Deux types de clôtures sont autorisés :

- Clôture constituée d'une partie minérale surmontée d'une grille aérée type grille en fer forgé ou d'un grillage doublé d'une haie vive respectant les dispositions de la section de l'article 5 relative aux plantations. Dans ce cas, la hauteur de la partie minérale de la clôture ne pourra dépasser 60cm et être devra enduite selon les dispositions de la section du présent article relative à l'aspect des façades.
- Clôture constituée d'une grille aérée type grille en fer forgé ou d'un grillage doublé d'une haie vive respectant les dispositions de la section de l'article 5 relative aux plantations.

Si l'environnement le justifie, les murs de clôture en pierres sèches pourront être autorisés.

4.4. Production d'énergie solaire

L'installation de capteurs solaires (capteurs solaires thermiques et/ou panneaux photovoltaïques) est admise sur tout support : sur toiture, au sol (limitée aux besoins de la consommation domestique définis par arrêté ministériel), sur paroi verticale, en allège, en ombrière.....sous réserve du respect des conditions suivantes.

Quel que soit le support, les capteurs solaires y compris leurs éléments annexes (câbles, onduleurs, raccordements....) doivent être les moins visibles possibles depuis le domaine public et avoir un impact le plus discret possible sur l'environnement bâti et paysager.

Pour une bonne intégration paysagère, les capteurs solaires doivent présenter une finition lisse et mate ainsi qu'une teinte sombre et uniforme.

→ **Installation au sol**

Afin de limiter l'impact sur l'environnement, les capteurs solaires doivent être adossés ou accolés à un mur, à un talus ou à une construction.

La création d'une butte artificielle est proscrite.

→ **Installation sur une toiture**

Bâtis traditionnels et/ou identifiés dans l'inventaire du patrimoine

L'installation des capteurs doit être privilégiée au sol ou sur un volume annexe (auvent, garage, véranda, annexe....).

Dans la mesure où le pétitionnaire justifie qu'aucune installation alternative n'est possible, l'installation de capteurs solaires sur la toiture est autorisée.

Les capteurs solaires doivent être groupés et placés en partie inférieure ou supérieure de la toiture, alignés sur une même horizontale et axés avec les ouvertures existantes de la façade inférieure.

Ils doivent être intégrés dans l'épaisseur de la toiture.

L'installation d'un châssis sur le toit ou d'une rehausse sur béquille est proscrite.

Autres types de bâtis

*Toitures à pente

En cas de pente de toit inadaptée à la pose de capteurs sur le volume principal, l'installation des capteurs doit être privilégiée sur un auvent, sur une annexe, sur paroi verticale ou même au sol. L'installation d'un châssis sur le toit ou d'une rehausse sur béquille n'est admise que dans la mesure où le pétitionnaire justifie qu'aucune installation alternative n'est possible.

Les capteurs solaires doivent être, de préférence :

- groupés
- placés en partie inférieure ou supérieure de la toiture
- alignés sur une même horizontale et axés avec les ouvertures existantes de la façade inférieure
- intégrés dans l'épaisseur de la toiture.

*Toitures terrasse

L'acrotère et le garde-corps doivent être adaptés pour dissimuler les panneaux.

→ Installation sur paroi verticale

Sur le bâti traditionnel ancien et/ou identifiés dans l'inventaire du patrimoine, l'installation de capteurs solaires en façade est interdite.

Sur les autres types de bâtis, les capteurs solaires peuvent être utilisés comme éléments architecturaux à part entière : en parement, en brise-soleil, en visière pour balcons, en garde-corps, en verrière avec des modules semi-transparents....

Lorsqu'ils ne constituent pas un élément architectural à part entière, les capteurs solaires ne doivent pas présenter d'inclinaison par rapport à la façade.

4.5. Autres installations techniques

Les paratonnerres, antennes, antennes paraboliques... doivent être implantés de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture ou en façade est autorisée, de préférence en pied de façade, sous réserve de ne pas être en saillie (les blocs extérieurs doivent être encastrés) et d'être dissimulés derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics (habillage en maçonnerie, métal ou bois...) et de ne pas engendrer de nuisances sonores auprès du voisinage.

Aucune canalisation (eau, vidange...) ne doit être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales sont réalisées, de préférence, en zinc ou en cuivre.

Les réseaux électriques et de télécommunication doivent être dissimulés (peinture, passage sous goulottes ou fourreaux encastrés dans l'enduit...).

4.6. Adaptation au terrain

La composition et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie du terrain.

La construction doit être adaptée à la pente naturelle des terrains par encastrement ou étagement des volumes.

Le faîtage du volume principal doit être parallèle aux courbes de niveau.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les enrochements, les murs de soutènement en parpaings non enduits, ainsi que les murs et blocs végétalisables sont interdits sauf s'ils sont non visibles depuis les voies et espaces publics.

Les murs de soutènement de type restanques ou murets enduits doivent être privilégiés.

Des talus végétalisés peuvent également être réalisés, les bâches recouvrantes sont interdites.

Article UH 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Espaces de pleine terre

La surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 60% de la surface de l'unité foncière.

5.2. Plantations

Les espaces de pleine terre, ainsi que les parkings, devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour :

- 3 places de stationnement,
- 50 m² d'espace de pleine terre.

Un plan masse comprenant un volet paysager, traduisant l'intégration paysagère et définissant le traitement des parties du terrain non utilisé par l'emprise au sol des nouvelles constructions devra être joint au dossier de déclaration préalable ou de demande d'autorisation d'urbanisme.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de haute tige, arbres d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Se référer pour le choix des végétaux à la palette végétale en annexe du présent règlement. Cette liste n'est pas exhaustive, elle donne le caractère de l'ambiance recherchée. D'autres essences, adaptées au climat méditerranéen pourront être choisies. Sont interdites les essences non locales type thuyas, cyprès bleus, pyracanthas, les essences qui banalisent le site ainsi que les essences invasives listées dans la palette végétale en annexe.

Article UH 6 - Obligations en matière de stationnement

→ Modalités de réalisation

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement pour les automobiles, deux roues motorisées et vélos, correspondant aux caractéristiques de l'opération et à son environnement.

Pour toute opération d'ensemble les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération.

Les parcs de stationnement peuvent être à niveau ou enterrés, couverts ou à l'air libre. Il doit être compté une surface de 25 m² dégagement compris, pour une place de stationnement.

Tout parc de stationnement aérien devra faire l'objet d'un traitement paysager avec comme base minimum 1 arbre de haute tige pour 3 places.

Il doit être réalisé au minimum :

Destination/sous-destination de la construction (sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)	Nombre de places automobile (minimum)	Nombre de place deux roues motorisées ou non (minimum)
Logement	Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place par logement Logement individuel : 2 places de stationnement (couverte ou non) Logement collectif: 2 places par logement dont au moins 50% sont couvertes ou enterrées + 1 place visiteur pour 5 places	Logements collectifs: 1 place par logement

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas augmenté et si la destination n'est pas modifiée à condition, pour les immeubles d'habitation, que le nombre de logements ne soit pas augmenté. Si le volume est modifié, cette norme ne s'applique qu'à la surface de plancher créée supplémentaire.

En cas de changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination seront exigées.

→ Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Pour les bâtiments d'habitation collectifs, les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

→ **Dispositions particulières**

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (conformément à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme) :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

TITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UH 7 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1. Condition d'accès aux voies

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

7.2. Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées, doivent répondre à la destination et à l'importance des opérations qu'elles desservent.

En tout état de cause, elles doivent :

- Permettre la circulation des piétons en toute sécurité, grâce à des aménagements adéquats. Les aménagements devront être conformes à la législation notamment en ce qui concerne l'accès des véhicules de secours.
- Etre aménagées, dans la partie terminale des voies en impasse, de manière à permettre le retournement des véhicules légers et des véhicules de secours.

Article UH 8 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

8.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes raccordée au réseau collectif de distribution ou alimentée par un forage répondant aux normes en vigueur.

→ **Eaux superficielles et souterraines**

Les forages et puits à des fins domestiques doivent être déclarés en mairie conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non sont susceptibles d'être soumis à déclaration ou autorisation selon les dispositions du Code de l'Environnement.

8.2. Assainissement

→ *Eaux usées domestiques (se référer à la définition dans les dispositions générales)*

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement. Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

→ *Eaux usées non domestiques (se référer à la définition dans les dispositions générales)*

Les déversements d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement sont soumis à autorisation selon les dispositions du Code de la Santé Publique.

Le propriétaire d'un immeuble ou d'un établissement dont les eaux usées résultent d'utilisations de l'eau assimilables à un usage domestique en application du code de l'environnement a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

Les eaux de vidange des piscines privées à usage familial doivent être rejetées prioritairement vers le milieu naturel après élimination des produits de désinfection (arrêt de la désinfection au minimum 48h avant la vidange). En cas d'impossibilité à titre exceptionnel, et après avis et accord écrit du service gestionnaire des eaux pluviales, le rejet vers le réseau public d'eaux pluviales pourra éventuellement être toléré. Le rejet des eaux de vidange vers le réseau public de collecte des eaux usées est, quant à lui, interdit.

→ *Eaux pluviales (se référer à la définition dans les dispositions générales)*

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (bac tampon, rétention, infiltration...). Dans le cas d'un bâtiment aligné sur une voie publique équipée d'un réseau collecteur, les eaux pluviales seront directement dirigées vers celui-ci.

En l'absence ou insuffisance de ce réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs de rétention/infiltration adaptés à l'opération et à la nature du sol, en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, et toute concentration.

Les infiltrations ne pourront être mises en œuvre qu'en dehors des zones ciblées par une interdiction dans le PPRN et à condition que le sous-sol récepteur puisse les supporter et qu'elles n'entraînent pas de modifications de résistance du sol, afin de ne pas causer de désordre sur les terrains environnants.

Fossés latéraux des routes départementales :

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner de rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation sera exclusivement assurée par les aménageurs.

Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur devra réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route pourront être admis s'il s'agit des eaux provenant de déversoirs des ouvrages de rétention et dans la mesure où le fossé aura été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter.

Une convention passée entre le Département et l'aménageur précisera les conditions techniques de calibrage du fossé de la route. L'entretien du fossé au droit de sa propriété ainsi que tous les frais nécessités par les opérations de rejet seront à la charge de l'aménageur.

8.3. Réseaux électrique, téléphonique

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

La zone US est susceptible d'être concernée par les risques de ravinement, de retrait gonflement des argiles et par le risque incendie, les dispositions des Plans de Prévention des Risques en vigueur s'appliquent.

TITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article US 1 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, destinations et sous destinations

1.1. Destinations et sous destinations interdites

En zone US, sont interdites:

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à l'habitation ;
- les constructions destinées à des activités de restauration, au commerce de gros, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'hébergement hôtelier et touristique et les cinémas ;
- les locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques, les locaux techniques et industriels des administrations, les établissements d'enseignement de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les autres équipements recevant du public ;
- aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

1.2. Destinations et sous destinations soumises à conditions

L'aménagement d'un local destiné au commerce de détail est autorisé sous conditions :

- d'être lié et accessoire à l'équipement sportif ;
- d'être réalisé dans le volume des bâtiments existants sans dépasser une emprise au sol et une surface de plancher de 100m².

1.3. Usages et affectations des sols soumis à conditions

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier ;
- qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone ;
- qu'elles soient accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour éviter les dangers vis-à-vis des personnes et des biens.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition :

- d'être liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ni dégrader la qualité paysagère du site.

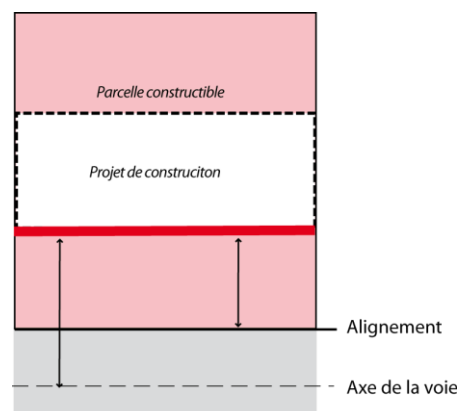
1.4. Tableau de synthèse

	Destination/sous destination autorisée
	Destination/sous destination soumise à condition
	Destination/sous destination interdite

DESTINATIONS	Sous-destinations					
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière				
HABITATION	Logement	Hébergement				
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hébergement hôtelier et touristique	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques	Locaux techniques et industriels des administrations	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salle d'art et de spectacles	Équipements sportifs	Autres équipements recevant du public
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôts	Bureaux	Centre de congrès et d'exposition		

Article US 2 - Mixité sociale et fonctionnelle**2.1. Mixité sociale :** Sans objet.**2.2. Mixité fonctionnelle :** Sans objet.**TITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****Article US 3 - Volumétrie et implantation des constructions****3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les reculs par rapport aux voies s'appliquent aux axes ou alignements existants ou projetés (lorsqu'il existe un emplacement réservé).



Les constructions en bordure des routes départementales, hors zone de bâti aggloméré (définition dans les dispositions générales), sont soumises à des obligations de reculs spécifiques. La zone US se situe en limite

d'agglomération et est bordée par la RD 952, appartenant au réseau structurant. Le long de cette voie, les constructions doivent respecter un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Le long des voies publiques communales les constructions doivent respecter un recul de 8 mètres par rapport à l'axe de la voie sans pouvoir être inférieur à 3 mètres de l'alignement de la voie.

Le long des voies privées, des chemins piétons ou d'une emprise publique (autre qu'une voie), les constructions doivent s'implanter à une distance de 3 m. de la limite de propriété

3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions ou le volume annexe d'une construction peuvent être implantés en contiguïté des limites séparatives à condition :

- Qu'ils soient dotés d'un toit à deux pans ou d'un toit terrasse non accessible (cette condition ne s'applique pas dans le cas d'une annexe présentant une hauteur au faîtage inférieure ou égale à 3,50 mètres),
- Que leur hauteur n'excède pas 4 mètres à l'égout ou au point le plus élevé de l'acrotère et 6 mètres au faîtage.

Les constructions non implantées sur les limites séparatives et les piscines (margelles comprises) devront se tenir à une distance minimum de 3 mètres de cette limite.

3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance entre deux constructions non accolées sur un même terrain n'est pas réglementée.

3.4. Emprise au sol

La surface construite ne pourra excéder 30% de la surface de l'unité foncière.

3.5. Hauteur

Dans les secteurs bâtis ou partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur des constructions sera compatible avec la hauteur moyenne des constructions limitrophes.

Cependant, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder **7 mètres** mesurés à l'égout du toit ou au point le plus élevé de l'acrotère.

Article US 4 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que les perspectives monumentales. Sont interdites les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région.

La zone US se situe dans le périmètre de protection des monuments historiques, tout projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

→ Architecture contemporaine

Un projet de construction à l'architecture contemporaine peut être autorisé sous réserve de constituer un ensemble cohérent et de présenter des caractéristiques – notamment en termes de volumétrie, de couverture, d'ouvertures et de matériaux - garantissant une intégration harmonieuse dans le paysage urbain. Le recours à des matériaux contemporains ou renouvelables, ainsi, qu'à leur technique de mise en œuvre peut également être admis.

4.1. Les façades

→ Matériaux

Les façades d'une construction doivent présenter une cohérence de traitement dans leur composition, leurs coloris et leurs matériaux.

Sont interdits :

- Les matériaux brillants ;
- Les imitations et faux appareillages de matériaux ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

→ **Ouvertures et menuiseries**

Les menuiseries et encadrements de porte ou de fenêtre de type bois ou aluminium doivent être privilégiés.

Les volets roulants peuvent être autorisés à condition que les caissons soient intégrés à la maçonnerie.

→ **Couleurs**

La couleur blanche est proscrite pour les façades, les portes et les volets.

Les couleurs vives sont proscrites pour les façades.

La teinte des volets vient contraster avec celle de la façade.

→ **Devantures commerciales**

L'aménagement ou la réfection d'une devanture commerciale doit tenir compte du traitement et de la composition architecturale de la façade.

Les enseignes doivent respecter le code de l'environnement (Voir article 11 des dispositions générales).

4.2. Toitures

Les toitures sont à pente, de préférence à double pentes.

La pente de toiture est de 30%. Une tolérance de +/- 2% peut être admise.

Elles sont simples sans décrochements excessifs.

La couverture est réalisée avec des tuiles canal en terre cuite de tons nuancés.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les toitures-terrasses peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- 1- Sur des volumes annexes accolés ou en extension du volume principal ;
- 2- En jonction immédiate avec le terrain naturel ;

Elles seront, de préférence, végétalisées. Les revêtements adaptés aux toitures-terrasses sont autorisés sous réserve qu'ils soient de teinte neutre et non brillante.

- 3- Sur une construction à l'architecture contemporaine et/ou certifiée Haute Qualité Environnementale (HQE) à condition d'être végétalisées.

Au regard des enjeux de biodiversité, il est recommandé le maintien des accès aux combles et greniers lors de la restauration de bâtiments (voir article 9 des dispositions générales).

4.3. Clôtures

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes et doivent s'harmoniser (aspect, hauteur) avec les clôtures existantes avoisinantes (contiguës ou non).

Dans l'éventualité de l'édification de portails, ceux-ci seront implantés en retrait de 5 mètres par rapport à la voie. Leur ouverture devra obligatoirement se faire vers l'intérieur de la propriété. Dans les secteurs couverts d'un emplacement réservé, le retrait prévu pour le portail devra être mesuré à compter de cette limite. Les piliers de portails pourront s'élever jusqu'à 1m80 au maximum.

Clôtures sur les limites séparatives

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Leur aspect n'est pas réglementé.

Clôture en façade sur rue

La hauteur de la clôture doit s'accorder avec les hauteurs des clôtures voisines sans dépasser 1m60.

Dans les secteurs présentant une unité d'aspect, le choix du type de clôture devra correspondre au type dominant dans le secteur.

Deux types de clôtures sont autorisés :

- Clôture constituée d'une partie minérale surmontée de lames, d'une grille aérée type grille en fer forgé ou d'un grillage doublé d'une haie vive respectant les dispositions de la section de l'article 5 relative aux plantations. Dans ce cas, la hauteur de la partie minérale de la clôture ne pourra dépasser 60cm et devra être enduite selon les dispositions de la section du présent article relative à l'aspect des façades.
- Clôture constituée de lames, d'une grille aérée type grille en fer forgé ou d'un grillage doublé d'une haie vive respectant les dispositions de la section de l'article 5 relative aux plantations

Si l'environnement le justifie, les murs de clôture en pierres sèches pourront être autorisés.

4.4. Production d'énergie solaire

L'installation de capteurs solaires (capteurs solaires thermiques et/ou panneaux photovoltaïques) est admise sur tout support : sur toiture, au sol (limitée aux besoins de la consommation domestique définis par arrêté ministériel), sur paroi verticale, en allège, en ombrière.....sous réserve du respect des conditions suivantes.

Quel que soit le support, les capteurs solaires y compris leurs éléments annexes (câbles, onduleurs, raccordements....) doivent être les moins visibles possibles depuis le domaine public et avoir un impact le plus discret possible sur l'environnement bâti et paysager.

Pour une bonne intégration paysagère, les capteurs solaires doivent présenter une finition lisse et mate ainsi qu'une teinte sombre et uniforme.

→ Installation au sol

Afin de limiter l'impact sur l'environnement, les capteurs solaires doivent être adossés ou accolés à un mur, à un talus ou à une construction.

La création d'une butte artificielle est proscrite.

→ Installation sur une toiture

*Toitures à pente

En cas de pente de toit inadaptée à la pose de capteurs sur le volume principal, l'installation des capteurs doit être privilégiée sur un auvent, sur une annexe, sur paroi verticale ou même au sol. L'installation d'un châssis sur le toit ou d'une rehausse sur béquille n'est admise que dans la mesure où le pétitionnaire justifie qu'aucune installation alternative n'est possible.

Les capteurs solaires doivent être, de préférence :

- groupés
- placés en partie inférieure ou supérieure de la toiture
- alignés sur une même horizontale et axés avec les ouvertures existantes de la façade inférieure
- intégrés dans l'épaisseur de la toiture.

*Toitures terrasse

L'acrotère et le garde-corps doivent être adaptés pour dissimuler les panneaux.

→ Installation sur paroi verticale

Les capteurs solaires peuvent être utilisés comme éléments architecturaux à part entière notamment sur les constructions de facture contemporaine : en parement, en brise-soleil, en visière pour balcons, en garde-corps, en verrière avec des modules semi-transparents....

Lorsqu'ils ne constituent pas un élément architectural à part entière, les capteurs solaires ne doivent pas présenter d'inclinaison par rapport à la façade.

4.5. Autres installations techniques

Les paratonnerres, antennes, antennes paraboliques... doivent être implantés de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture ou en façade est autorisée, de préférence en pied de façade, sous réserve de ne pas être en saillie (les blocs extérieurs doivent être encastrés) et d'être dissimulés derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics (habillage en maçonnerie, métal ou bois...) et de ne pas engendrer de nuisances sonores auprès du voisinage.

Aucune canalisation (eau, vidange...) ne doit être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales sont réalisées, de préférence, en zinc ou en cuivre.

Les réseaux électriques et de télécommunication doivent être dissimulés (peinture, passage sous goulottes ou fourreaux encastrés dans l'enduit...).

4.6. Adaptation au terrain

La composition et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie du terrain.

La construction doit être adaptée à la pente naturelle des terrains par encastrement ou étagement des volumes.

Le faîtage du volume principal doit être parallèle aux courbes de niveau.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les enrochements, les murs de soutènement en parpaings non enduits, ainsi que les murs et blocs végétalisables sont interdits sauf s'ils sont non visibles depuis les voies et espaces publics.

Les murs de soutènement de type restanques ou murets enduits doivent être privilégiés.

Des talus végétalisés peuvent également être réalisés, les bâches recouvrantes sont interdites.

Article US 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Espaces de pleine terre

La surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 50% de la surface de l'unité foncière.

5.2. Plantations

Les espaces de pleine terre, ainsi que les parkings, devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour :

- 3 places de stationnement,
- 50 m² d'espace de pleine terre.

Un plan masse comprenant un volet paysager, traduisant l'intégration paysagère et définissant le traitement des parties du terrain non utilisé par l'emprise au sol des nouvelles constructions devra être joint au dossier de déclaration préalable ou de demande d'autorisation d'urbanisme.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de haute tige, arbres d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Se référer pour le choix des végétaux à la palette végétale en annexe du présent règlement. Cette liste n'est pas exhaustive, elle donne le caractère de l'ambiance recherchée. D'autres essences, adaptées au climat méditerranéen pourront être choisies. Sont interdites les essences non locales type thuyas, cyprès bleus, pyracanthas, les essences qui banalisent le site ainsi que les essences invasives listées dans la palette végétale en annexe.

5.3. Protections particulières

La zone US comporte des éléments recensés au titre de l'article L151-23. Ces éléments sont reportés sur le document graphique du PLU. Tous les travaux exécutés, ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un de ces éléments,

sont soumis à déclaration préalable (lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire) et doivent respecter les dispositions de l'article 4 des dispositions générales.

Article US 6 - Obligations en matière de stationnement

→ Modalités de réalisation

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement pour les automobiles, deux roues motorisées et vélos, correspondant à la capacité d'accueil de l'équipement sportif et à son environnement.

Pour toute opération d'ensemble les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération.

Les parcs de stationnement peuvent être à niveau ou enterrés, couverts ou à l'air libre. Il doit être compté une surface de 25 m² dégagement compris, pour une place de stationnement.

Tout parc de stationnement aérien devra faire l'objet d'un traitement paysager avec comme base minimum 1 arbre de haute tige pour 3 places.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas augmenté. Si le volume est modifié, cette norme ne s'applique qu'à la surface de plancher créée supplémentaire.

→ Dispositions particulières

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (conformément à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme) :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

TITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article US 7 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1. Condition d'accès aux voies

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pour des raisons de sécurité, les accès aux routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées lorsqu'elles existent.

Hors zone de bâti aggloméré, sur le réseau structurant (RD952), tout nouvel accès direct et le changement de destination d'un accès existant sont interdits.

7.2. Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées, doivent répondre à la destination et à l'importance des opérations qu'elles desservent.

En tout état de cause, elles doivent :

- Permettre la circulation des piétons en toute sécurité, grâce à des aménagements adéquats. Les aménagements devront être conformes à la législation notamment en ce qui concerne l'accès des véhicules de secours.
- Etre aménagées, dans la partie terminale des voies en impasse, de manière à permettre le retournement des véhicules légers et des véhicules de secours.

Article US 8 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

8.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes raccordée au réseau collectif de distribution ou alimentée par un forage répondant aux normes en vigueur.

→ *Eaux superficielles et souterraines*

Les forages et puits à des fins domestiques doivent être déclarés en mairie conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non sont susceptibles d'être soumis à déclaration ou autorisation selon les dispositions du Code de l'Environnement.

8.2. Assainissement

→ *Eaux usées domestiques (se référer à la définition dans les dispositions générales)*

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement. Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

→ *Eaux usées non domestiques (se référer à la définition dans les dispositions générales)*

Les déversements d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement sont soumis à autorisation selon les dispositions du Code de la Santé Publique.

Le propriétaire d'un immeuble ou d'un établissement dont les eaux usées résultent d'utilisations de l'eau assimilables à un usage domestique en application du code de l'environnement a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

→ *Eaux pluviales (se référer à la définition dans les dispositions générales)*

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (bac tampon, rétention, infiltration...). Dans le cas d'un bâtiment aligné sur une voie publique équipée d'un réseau collecteur, les eaux pluviales seront directement dirigées vers celui-ci.

En l'absence ou insuffisance de ce réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs de rétention/infiltration adaptés à l'opération

et à la nature du sol, en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, et toute concentration.

Les infiltrations ne pourront être mises en œuvre qu'en dehors des zones ciblées par une interdiction dans le PPRN et à condition que le sous-sol récepteur puisse les supporter et qu'elles n'entraînent pas de modifications de résistance du sol, afin de ne pas causer de désordre sur les terrains environnants.

Fossés latéraux des routes départementales :

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner de rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation sera exclusivement assurée par les aménageurs.

Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur devra réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route pourront être admis s'il s'agit des eaux provenant de déversoirs des ouvrages de rétention et dans la mesure où le fossé aura été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter.

Une convention passée entre le Département et l'aménageur précisera les conditions techniques de calibrage du fossé de la route. L'entretien du fossé au droit de sa propriété ainsi que tous les frais nécessités par les opérations de rejet seront à la charge de l'aménageur.

8.3. Réseaux électrique, téléphonique

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

La zone UT est susceptible d'être concernée par les risques de crues torrentielles, d'inondations, de ruissellement/ravinement, de mouvement de terrain, de retrait gonflement des argiles et par le risque incendie, les dispositions des Plans de Prévention des Risques en vigueur s'appliquent.

TITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article UT 1 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, destinations et sous destinations

1.1. Destinations et sous destinations interdites

Dans le secteur UT sans indices, sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'hébergement ;
- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, au commerce de gros et les cinémas ;
- les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts, les bureaux et les centre de congrès et d'exposition.

Dans le secteur UTx et le sous-secteur UTpx, sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'hébergement ;
- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, au commerce de gros et les cinémas ;
- les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts, et les centre de congrès et d'exposition.

Dans le secteur UTC, sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à l'hébergement ;
- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, au commerce de gros et les cinémas ;
- les locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques, les établissements d'enseignement de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les autres équipements recevant du public ;
- les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts et les centre de congrès et d'exposition.

1.2. Destinations et sous destinations soumises à conditions

Dans le secteur UT sans indices :

Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition d'être liées aux activités touristiques existantes dans la zone.

Les constructions destinées au logement sont autorisées à condition d'être liées aux activités touristiques existantes dans la zone.

Les constructions destinées à des activités de restauration sont autorisées à condition d'être liés aux activités touristiques existantes dans la zone.

Les locaux techniques et industriels des administrations sont autorisés à condition d'être compatibles avec la vocation touristique de la zone, notamment vis-à-vis des nuisances engendrées.

Dans le secteur UTx :

Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition d'être liées à l'activité thermale existante dans la zone.

Les constructions destinées au logement sont autorisées à condition d'être liées à l'activité thermale existante dans la zone.

Les constructions destinées à des activités de restauration sont autorisées à condition d'être liées à l'activité thermale existante dans la zone.

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées à conditions d'être liées à l'activité thermale existante.

Les bureaux sont autorisés à condition d'être nécessaires au fonctionnement de l'établissement thermal existant.

Les locaux techniques et industriels des administrations sont autorisés à condition d'être compatibles avec la vocation touristique de la zone, notamment vis-à-vis des nuisances engendrées.

Dans le sous secteur UTpx, seules sont autorisées les constructions, aménagements et installations à usage de stationnement liés aux utilisations et occupation du sol autorisés en UTx ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations à condition d'être compatibles avec la vocation touristique de la zone, notamment vis-à-vis des nuisances engendrées.

Dans le secteur UTC :

Les constructions appartenant à l'une des sous-destinations suivantes : Hébergement hôtelier et touristique, Logement, Restauration, Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Equipements sportifs, Bureaux sont autorisés à conditions d'être liées à l'activité touristique existante.

Les locaux techniques et industriels des administrations sont autorisés à condition d'être compatibles avec la vocation touristique de la zone, notamment vis-à-vis des nuisances engendrées.

1.3. Usages et affectations des sols soumis à conditions

En UTC, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérent à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité sont admis.

Dans le sous-secteur UTpx, l'aménagement de l'espace de stationnement existant est autorisé.

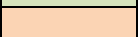
Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier ;
- qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone ;
- qu'elles soient accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour éviter les dangers vis-à-vis des personnes et des biens.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition :

- d'être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans la zone ;
- de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ni dégrader la qualité paysagère du site.

1.4. Tableaux de synthèse

	Destination/sous destination autorisée
	Destination/sous destination soumise à condition
	Destination/sous destination interdite

En UT :

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS					
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière				
HABITATION	Logement	Hébergement				
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hébergement hôtelier et touristique	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques	Locaux techniques et industriels des administrations	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salle d'art et de spectacles	Équipements sportifs	Autres équipements recevant du public
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôts	Bureaux	Centre de congrès et d'exposition		

En UTx et UTpx* :

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS					
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière				
HABITATION	Logement	Hébergement				
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hébergement hôtelier et touristique	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques Sous conditions en UTpx	Locaux techniques et industriels des administrations	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale Sous conditions en UTpx	Salle d'art et de spectacles Sous conditions en UTpx	Équipements sportifs Sous conditions en UTpx	Autres équipements recevant du public Sous conditions en UTpx
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôts	Bureaux	Centre de congrès et d'exposition		

*En UTpx seules les constructions, aménagements et installations dédiés au stationnement liés aux destinations autorisés, ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations, sont autorisés.

En UTc :

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS					
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière				
HABITATION	Logement	Hébergement				
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hébergement hôtelier et touristique	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques	Locaux techniques et industriels des administrations	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salle d'art et de spectacles	Équipements sportifs	Autres équipements recevant du public
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôts	Bureaux	Centre de congrès et d'exposition		

Article UT 2 - Mixité sociale et fonctionnelle

3.1. Mixité sociale : Sans objet.

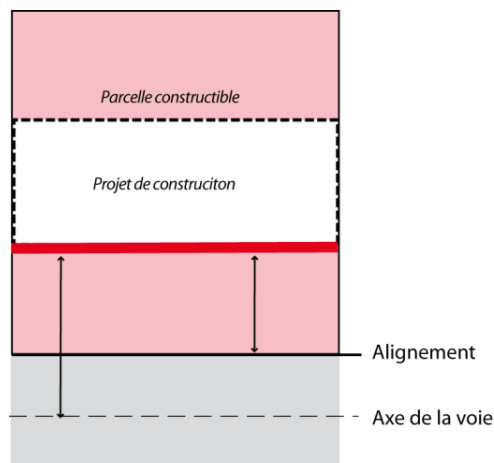
2.2. Mixité fonctionnelle : Sans objet.

TITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UT 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les reculs par rapport aux voies s'appliquent aux axes ou alignements existants ou projetés (lorsqu'il existe un emplacement réservé).



Hors zone de bâti aggloméré (définition dans les dispositions générales), le long des routes départementales, les habitations doivent respecter un recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie. Pour les autres constructions, le recul est abaissé à 25 mètres.

Au sein de la zone de bâti aggloméré, les constructions doivent s'implanter à une distance de 10 mètres de l'axe des voies départementales, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'alignement de la voie

Le long des voies publiques communales, les constructions doivent respecter un recul de 8 mètres par rapport à l'axe de la voie sans pouvoir être inférieur à 3 mètres de l'alignement de la voie.

Le long des voies privées, des chemins piétons ou d'une emprise publique (autre qu'une voie), les constructions doivent s'implanter à une distance de 3 m. de la limite de propriété

3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les bâtiments peuvent être implantés en contiguïté des limites séparatives à condition :

- Qu'ils soient dotés d'un toit à deux pans ou d'un toit terrasse non accessible (cette condition ne s'applique pas dans le cas d'une annexe présentant une hauteur au faîtage inférieure ou égale à 3,50 mètres),
- Que leur hauteur n'excède pas 4 mètres à l'égout ou au point le plus haut de l'acrotère et 6 mètres au faîtage.

Les constructions non implantées sur les limites séparatives et les piscines (margelles comprises) devront se tenir à une distance minimum de 3 mètres de cette limite.

3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance entre deux constructions non accolées sur un même terrain n'est pas réglementée.

3.4. Emprise au sol

La surface construite ne pourra excéder :

- En UT (hors sous secteurs) : 30% de la surface de l'unité foncière.
- En UTx : 40% de la surface de l'unité foncière.
- En UTpx : 70% de la surface de l'unité foncière.
- En UTC : 4% de la surface de l'unité foncière.

3.5. Hauteur

Dans les secteurs bâtis ou partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur des constructions sera compatible avec la hauteur moyenne des constructions limitrophes.

Cependant, en zone **UT (hors sous secteurs)** la hauteur de toute construction ne doit pas excéder **7 mètres** mesurés à l'égout du toit ou au point le plus élevé de l'acrotère.

En zone **UTx**, la hauteur maximale est de **12 mètres** mesurés à l'égout du toit ou au point le plus élevé de l'acrotère.

En **UTpx**, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder **4 mètres** à l'égout du toit ou au point le plus élevé de l'acrotère. Les installations destinées à ombrager les véhicules stationnés ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

En **UTc**, la hauteur maximale est de **6 mètres** mesurés à l'égout du toit ou au point le plus élevé de l'acrotère.

Article UT 4 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que les perspectives monumentales. Sont interdites les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région.

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, le projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

→ Architecture contemporaine

Un projet de construction à l'architecture contemporaine peut être autorisé sous réserve de présenter une cohérence générale et des caractéristiques –notamment en termes de volumétrie, couverture, d'ouvertures et de matériaux - garantissant une intégration harmonieuse dans le paysage urbain. Le recours à des matériaux contemporains ou renouvelables, ainsi, qu'à leur technique de mise en œuvre peut également être admis.

→ Bâti traditionnel ancien (se référer à la définition dans les dispositions générales) et/ou identifié dans l'inventaire du patrimoine

Les travaux exécutés sur ce type de bâti doivent avoir pour effet de préserver et mettre en valeur ses caractéristiques esthétiques et patrimoniales. L'emploi de techniques ou de matériaux susceptibles de les dénaturer est proscrit.

Les extensions doivent être conçues et présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître.

Il est recommandé que l'égout de toiture du bâtiment principal soit plus haut que le faîtage ou l'acrotère du volume annexe.

A condition qu'elle ait pour effet de préserver et de mettre en valeur le bâtiment principal, une toiture-terrasse peut être autorisée sur les volumes annexes. Dans la même condition, des matériaux autres que l'enduit et la pierre peuvent être admis sur les volumes annexes.

4.1. Les façades

→ Matériaux

Les façades d'une construction doivent présenter une cohérence de traitement dans leur composition, leurs coloris et leurs matériaux.

En règle générale, les façades doivent être enduites et teintées. La finition de l'enduit doit être frotassée, grattée fin ou talochée.

Sont interdits :

- Le bardage métallique et composite sauf dans le secteur UTx ;
- Les matériaux brillants ;
- Les imitations et faux appareillages de matériaux ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Dans le secteur UTx, l'utilisation de matériaux identiques à l'existant est autorisée.

→ **Ouvertures et menuiseries**

Les ouvertures, à l'exclusion des devantures commerciales et des séchoirs, respectent, de préférence les proportions traditionnelles : elles sont plus hautes que larges.

Les surfaces pleines dominent nettement les surfaces de percement.

Les menuiseries et encadrements de porte ou de fenêtre sont réalisés, de préférence, de type bois ou aluminium.

Les volets sont, de préférence, à battants de type bois teintés.

Les volets roulants peuvent être autorisés à condition que les caissons soient intégrés à la maçonnerie.

Les portes y compris les portes de garage sont, de préférence, de type bois ou habillage bois.

Les garde-corps doivent être de conception simple : barreaudage métallique vertical droit

→ **Couleurs**

La couleur blanche est proscrite pour les enduits de façades, les portes et les volets.

Les couleurs vives ou les couleurs sombres sont proscrites pour les enduits de façade.

La teinte des volets vient contraster avec celle de l'enduit de façade.

→ **Devantures commerciales**

L'aménagement ou la réfection d'une devanture commerciale doit tenir compte du traitement et de la composition architecturale de la façade.

La trame parcellaire doit être respectée c'est-à-dire que la même devanture ne pourra pas chevaucher deux façades contiguës.

La hauteur de la devanture, enseignes comprises, est limitée à celle de l'allège des baies du premier niveau.

La devanture ne doit pas englober l'accès à l'immeuble.

Les enseignes doivent respecter le code de l'environnement (Voir article 11 des dispositions générales).

4.2. Toitures

Les toitures sont à pente, de préférence à double pentes sans décrochements.

La pente de toiture est de 30%. Une tolérance de +/- 2% peut être admise.

Elles sont simples sans décrochements excessifs.

La couverture est réalisée avec des tuiles canal en terre cuite de tons nuancés.

En UTx, l'usage du bac acier en toiture est autorisé.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les toitures-terrasses sont autorisées en **UTx** et **UTpx**.

Elles peuvent être autorisées dans le reste de la zone **UT** dans l'un des cas suivants :

- 1- Sur des volumes annexes accolés ou en extension du volume principal ;
- 2- En jonction immédiate avec le terrain naturel ;

Elles seront, de préférence, végétalisées. Les revêtements adaptés aux toitures-terrasses sont autorisés sous réserve qu'ils soient de teinte neutre et non brillante.

- 3- Sur une construction à l'architecture contemporaine et/ou certifiée Haute Qualité Environnementale (HQE) à condition d'être végétalisées.

Au regard des enjeux de biodiversité, il est recommandé le maintien des accès aux combles et greniers lors de la restauration de bâtiments (voir article 9 des dispositions générales).

4.3. Clôtures

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes et doivent s'harmoniser (aspect, hauteur) aux clôtures existantes avoisinantes (contiguës ou non).

Dans l'éventualité de l'édification de portails, ceux-ci seront implantés en retrait de 5 mètres par rapport à la voie. Leur ouverture devra obligatoirement se faire vers l'intérieur de la propriété. Dans les secteurs couverts d'un emplacement réservé, le retrait prévu pour le portail devra être mesuré à compter de cette limite. Les piliers de portails pourront s'élever jusqu'à 1m80 au maximum.

Clôtures sur les limites séparatives

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Leur aspect n'est pas réglementé.

Clôture en façade sur rue

La hauteur de la clôture doit s'accorder avec les hauteurs des clôtures voisines sans dépasser 1m60.

Dans les secteurs présentant une unité d'aspect, le choix du type de clôture devra correspondre au type dominant dans le secteur.

Deux types de clôtures sont autorisés :

- Clôture constituée d'une partie minérale surmontée d'une grille aérée type grille en fer forgé ou d'un grillage doublé d'une haie vive respectant les dispositions de la section de l'article 5 relative aux plantations. Dans ce cas, la hauteur de la partie minérale de la clôture ne pourra dépasser 60cm et devra être enduite selon les dispositions de la section du présent article relative à l'aspect des façades.
- Clôture constituée d'une grille aérée type grille en fer forgé ou d'un grillage doublé d'une haie vive respectant les dispositions de la section de l'article 5 relative aux plantations.

Si l'environnement le justifie, les murs de clôture en pierres sèches pourront être autorisés.

4.4. Production d'énergie solaire

L'installation de capteurs solaires (capteurs solaires thermiques et/ou panneaux photovoltaïques) est admise sur tout support : sur toiture, au sol (limitées aux besoins de la consommation domestique définis par arrêté ministériel), sur paroi verticale, en allège, en ombrière.....sous réserve du respect des conditions suivantes.

Quel que soit le support, les capteurs solaires y compris leurs éléments annexes (câbles, onduleurs, raccordements....) doivent être les moins visibles possibles depuis le domaine public et avoir un impact le plus discret possible sur l'environnement bâti et paysager.

Pour une bonne intégration paysagère, les capteurs solaires doivent, de préférence, présenter une finition lisse et mate ainsi qu'une teinte sombre et uniforme.

Il s'agit d'une obligation pour les capteurs solaires :

- installés sur un bâtiment identifié dans l'inventaire du patrimoine ;
- installés sur un volume annexe ou au sol sur le terrain d'assiette d'un bâtiment identifié dans l'inventaire du patrimoine

→ Installation au sol

Afin de limiter l'impact sur l'environnement, les capteurs solaires doivent être adossés ou accolés à un mur, à un talus ou à une construction.

La création d'une butte artificielle est proscrite.

→ Installation sur une toiture

Bâti identifié dans l'inventaire du patrimoine

L'installation des capteurs doit être privilégiée au sol ou sur un volume annexe (auvent, garage, véranda, annexe....).

Dans la mesure où le pétitionnaire justifie qu'aucune installation alternative n'est possible, l'installation de capteurs solaires sur la toiture est autorisée.

Les capteurs solaires doivent être groupés et placés en partie inférieure ou supérieure de la toiture, alignés sur une même horizontale et axés avec les ouvertures existantes de la façade inférieure.

Ils doivent être intégrés dans l'épaisseur de la toiture.

L'installation d'un châssis sur le toit ou d'une rehausse sur béquille est proscrite.

Autres types de bâtis

***Toitures à pente**

En cas de pente de toit inadaptée à la pose de capteurs sur le volume principal, l'installation des capteurs doit être privilégiée sur un auvent, sur une annexe, sur paroi verticale ou même au sol. L'installation d'un châssis sur le toit ou d'une rehausse sur béquille n'est admise que dans la mesure où le pétitionnaire justifie qu'aucune installation alternative n'est possible.

Les capteurs solaires doivent être, de préférence :

- groupés
- placés en partie inférieure ou supérieure de la toiture
- alignés sur une même horizontale et axés avec les ouvertures existantes de la façade inférieure
- intégrés dans l'épaisseur de la toiture.

***Toitures terrasse**

L'acrotère et le garde-corps doivent être adaptés pour dissimuler les panneaux.

→ Installation sur paroi verticale

Sur le bâti identifié dans l'inventaire du patrimoine, l'installation de capteurs solaires en façade est interdite.

Sur les autres types de bâtis et notamment les constructions de facture contemporaine, les capteurs solaires peuvent être utilisés comme éléments architecturaux à part entière : en parement, en brise-soleil, en visière pour balcons, en garde-corps, en verrière avec des modules semi-transparents....

Lorsqu'ils ne constituent pas un élément architectural à part entière, les capteurs solaires ne doivent pas présenter d'inclinaison par rapport à la façade.

4.5. Autres installations techniques

Les paratonnerres, antennes, antennes paraboliques... doivent être implantés de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture ou en façade est autorisée, de préférence en pied de façade, sous réserve de ne pas être en saillie (les blocs extérieurs doivent être encastrés) et d'être dissimulés derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics (habillage en maçonnerie, métal ou bois...) et de ne pas engendrer de nuisances sonores auprès du voisinage.

Aucune canalisation (eau, vidange...) ne doit être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales sont réalisées, de préférence, en zinc ou en cuivre.

Les réseaux électriques et de télécommunication doivent être dissimulés (peinture, passage sous goulottes ou fourreaux encastrés dans l'enduit...).

4.6. Adaptation au terrain

La composition et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie du terrain.

La construction doit être adaptée à la pente naturelle des terrains par encastrement ou étagement des volumes.

Le faîtage du volume principal doit être parallèle aux courbes de niveau.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les enrochements, les murs de soutènement en parpaings non enduits, ainsi que les murs et blocs végétalisables sont interdits sauf s'ils sont non visibles depuis les voies et espaces publics.

Les murs de soutènement de type restanques ou murets enduits doivent être privilégiés.

Des talus végétalisés peuvent également être réalisés, les bâches recouvrantes sont interdites.

Article UT 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Espaces de pleine terre

La surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins :

- 50% de la surface de l'unité foncière en UT (hors sous secteurs)
- 40% de la surface de l'unité foncière en UTx et UTc
- 10% de la surface de l'unité foncière en UTpx

5.2. Plantations

Les espaces de pleine terre, ainsi que les parkings, devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour :

- 3 places de stationnement,
- 50 m² d'espace de pleine terre.

Un plan masse comprenant un volet paysager, traduisant l'intégration paysagère et définissant le traitement des parties du terrain non utilisé par l'emprise au sol des nouvelles constructions devra être joint au dossier de déclaration préalable ou de demande d'autorisation d'urbanisme.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de haute tige, arbres d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Se référer pour le choix des végétaux à la palette végétale en annexe du présent règlement. Cette liste n'est pas exhaustive, elle donne le caractère de l'ambiance recherchée. D'autres essences, adaptées au climat méditerranéen pourront être choisies. Sont interdites les essences non locales type thuyas, cyprès bleus, pyracanthas, les essences qui banalisent le site ainsi que les essences invasives listées dans la palette végétale en annexe.

5.3. Protections particulières

La zone UT comporte des éléments recensés au titre de l'article L151-23. Ces éléments sont reportés sur le document graphique du PLU. Tous les travaux exécutés, ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un de ces éléments, sont soumis à déclaration préalable (lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire) et doivent respecter les dispositions de l'article 4 des dispositions générales.

Article UT 6 - Obligations en matière de stationnement

→ Modalités de réalisation

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement pour les automobiles, deux roues motorisées et vélos, correspondant aux caractéristiques de l'opération et à son environnement.

Pour toute opération d'ensemble les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération.

Les parcs de stationnement peuvent être à niveau ou enterrés, couverts ou à l'air libre. Il doit être compté une surface de 25 m² dégagement compris, pour une place de stationnement.

Tout parc de stationnement aérien devra faire l'objet d'un traitement paysager avec comme base minimum 1 arbre de haute tige pour 3 places.

Il doit être réalisé au minimum :

Destination/sous-destination de la construction (sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)	Nombre de places automobile (minimum)	Nombre de place deux roues motorisées ou non (minimum)
Logement	2 places par logement (couverte ou non)	Logements collectifs : 0.5 place par logement

Hébergement hôtelier et touristique	1 place par unité d'hébergement	
Restauration	1 place par tranche de 10 m ² de salle	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Établissements de santé : 1 place pour 4 chambres Autres établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : selon les besoins de l'opération	
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher	
Bureaux	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas augmenté et si la destination n'est pas modifiée à condition, pour les immeubles d'habitation, que le nombre de logements ne soit pas augmenté. Si le volume est modifié, cette norme ne s'applique qu'à la surface de plancher créée supplémentaire.

En cas de changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination seront exigées.

→ Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Pour les bâtiments d'habitation collectifs, les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

→ Dispositions particulières

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (conformément à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme) :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

TITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UT 7 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1. Condition d'accès aux voies

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pour des raisons de sécurité, les accès aux routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées lorsqu'elles existent.

Hors zone de bâti aggloméré, sur le réseau structurant (RD952), tout nouvel accès direct et le changement de destination d'un accès existant sont interdits.

7.2. Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées, doivent répondre à la destination et à l'importance des opérations qu'elles desservent.

En tout état de cause, elles doivent :

- Permettre la circulation des piétons en toute sécurité, grâce à des aménagements adéquats. Les aménagements devront être conformes à la législation notamment en ce qui concerne l'accès des véhicules de secours.
- Etre aménagées, dans la partie terminale des voies en impasse, de manière à permettre le retournement des véhicules légers et des véhicules de secours.

Article UT 8 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

8.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes raccordée au réseau collectif de distribution ou alimentée par un forage répondant aux normes en vigueur.

→ *Eaux superficielles et souterraines*

Les forages et puits à des fins domestiques doivent être déclarés en mairie conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non sont susceptibles d'être soumis à déclaration ou autorisation selon les dispositions du Code de l'Environnement.

8.2. Assainissement

→ *Eaux usées domestiques (se référer à la définition dans les dispositions générales)*

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement. Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

→ *Eaux usées non domestiques (se référer à la définition dans les dispositions générales)*

Les déversements d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement sont soumis à autorisation selon les dispositions du Code de la Santé Publique.

Le propriétaire d'un immeuble ou d'un établissement dont les eaux usées résultent d'utilisations de l'eau assimilables à un usage domestique en application du code de l'environnement a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

Les eaux de vidange des piscines privées à usage familial doivent être rejetées prioritairement vers le milieu naturel après élimination des produits de désinfection (arrêt de la désinfection au minimum 48h avant la vidange). En cas d'impossibilité à titre exceptionnel, et après avis et accord écrit du service gestionnaire des eaux pluviales, le rejet vers le réseau public d'eaux pluviales pourra éventuellement être toléré. Le rejet des eaux de vidange vers le réseau public de collecte des eaux usées est, quant à lui, interdit.

→ *Eaux pluviales (se référer à la définition dans les dispositions générales)*

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en

œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (bac tampon, rétention, infiltration...). Dans le cas d'un bâtiment aligné sur une voie publique équipée d'un réseau collecteur, les eaux pluviales seront directement dirigées vers celui-ci.

En l'absence ou insuffisance de ce réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs de rétention/infiltration adaptés à l'opération et à la nature du sol, en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, et toute concentration.

Les infiltrations ne pourront être mises en œuvre qu'en dehors des zones ciblées par une interdiction dans le PPRN et à condition que le sous-sol récepteur puisse les supporter et qu'elles n'entraînent pas de modifications de résistance du sol, afin de ne pas causer de désordre sur les terrains environnants.

Fossés latéraux des routes départementales :

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner de rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation sera exclusivement assurée par les aménageurs.

Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur devra réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route pourront être admis s'il s'agit des eaux provenant de déversoirs des ouvrages de rétention et dans la mesure où le fossé aura été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter.

Une convention passée entre le Département et l'aménageur précisera les conditions techniques de calibrage du fossé de la route. L'entretien du fossé au droit de sa propriété ainsi que tous les frais nécessités par les opérations de rejet seront à la charge de l'aménageur.

8.3. Réseaux électrique, téléphonique

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE est susceptible d'être concernée par les risques d'inondations et de retrait gonflement des argiles, les dispositions du Plan de Prévention des Risques en vigueur s'appliquent.

TITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article UE 1 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, destinations et sous destinations

1.1. Destinations et sous destinations interdites :

Dans la zone UE, sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à l'hébergement ;
- les constructions destinées à des activités de restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique ainsi que les cinémas.
- Les établissements d'enseignement de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public
- Les centres de congrès et d'exposition

1.2. Destinations et sous destinations soumises à conditions :

Les constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat sont autorisées sous conditions :

- de ne pas entraîner de nuisances incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ;
- de ne pas générer de pollutions susceptibles de porter atteinte à l'environnement naturel et humain.

Les constructions destinées au logement sont autorisées sous conditions :

- d'être strictement liées et nécessaires à l'exploitation de l'activité artisanale ou industrielle autorisée ;
- d'être intégrées au bâtiment principal de l'activité ;
- de ne pas dépasser une surface de plancher de 100 m²;
- de ne pas entraîner la création de plus d'un logement par activité.

Le changement de destination d'un bâtiment existant vers la destination logement est en outre interdit.

Les constructions destinées au commerce de détail et aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées sous conditions :

- d'être strictement liées et nécessaires à l'exploitation de l'activité artisanale ou industrielle autorisée ;
- d'être intégrées au bâtiment principal de l'activité ;
- de rester accessoire à l'activité autorisée.

1.3. Usages et affectations des sols soumis à conditions :

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

Les Installations Classées pour la protection de l'Environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone ;
- qu'elles soient accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour éviter les dangers vis-à-vis des personnes et des biens.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition :

- d'être liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ni dégrader la qualité paysagère du site.

1.4. Tableau de synthèse :

	Destination/sous destination autorisée
	Destination/sous destination soumise à condition
	Destination/sous destination interdite

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS					
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière				
HABITATION	Logement	Hébergement				
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hébergement hôtelier et touristique	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques	Locaux techniques et industriels des administrations	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salle d'art et de spectacles	Équipements sportifs	Autres équipements recevant du public
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôts	Bureaux	Centre de congrès et d'exposition		

Article UE 2 - Mixité sociale et fonctionnelle

2.1. Mixité sociale : Sans objet.

2.2. Mixité fonctionnelle : Sans objet.

TITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les reculs par rapport aux voies s'appliquent aux axes ou alignements existants ou projetés (lorsqu'il existe un emplacement réservé).

Le long des voies publiques les constructions doivent respecter un recul de 8 mètres par rapport à l'axe de la voie sans pouvoir être inférieur à 3 mètres de l'alignement de la voie.

Le long des voies privées, des chemins piétons ou d'une emprise publique (autre qu'une voie), les constructions doivent s'implanter à une distance de 3 m. de la limite de propriété

3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions ou le volume annexe d'une construction peuvent être implantés en contiguïté des limites séparatives à condition :

- Qu'ils soient dotés d'un toit à deux pans ou d'un toit terrasse non accessible (cette condition ne s'applique pas dans le cas d'une annexe présentant une hauteur au faîtage inférieure ou égale à 3,50 mètres),
- Que leur hauteur n'excède pas 4 mètres à l'égout ou au point le plus haut de l'acrotère et 6 mètres au faîtage.

Les constructions non implantées sur les limites séparatives devront se tenir à une distance minimum de 3 mètres de cette limite.

3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance entre deux constructions non accolées sur un même terrain n'est pas réglementée.

3.4. Emprise au sol

En zone UE, le coefficient maximal d'emprise au sol est de 35% de l'unité foncière.

3.5. Hauteur

Dans la zone UE, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder **7 mètres** mesurés à l'égout du toit ou au point le plus élevé de l'acrotère.

Article UE 4 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que les perspectives monumentales.

Sont interdites les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région.

4.1. Les façades

→ Matériaux

Les façades d'une construction doivent présenter une cohérence de traitement dans leur composition, leurs coloris et leurs matériaux.

Sont interdits :

- Les matériaux brillants ;
- Les imitations et faux appareillages de matériaux ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

→ Ouvertures et menuiseries

Les menuiseries et encadrements de porte ou de fenêtre de type bois ou aluminium doivent être privilégiés.

Les volets roulants sont autorisés à condition que les caissons soient intégrés à la maçonnerie.

→ **Couleurs**

La couleur blanche est proscrite pour les façades, les portes et les volets.

Les couleurs vives sont proscrites pour les façades.

Des teintes brunes ou grises doivent être privilégiées.

→ **Devantures commerciales**

L'aménagement ou la réfection d'une devanture commerciale doit tenir compte du traitement et de la composition architecturale de la façade.

Les enseignes doivent respecter le code de l'environnement (Voir article 11 des dispositions générales).

4.2. Toitures

Les toitures à pente doivent respecter une inclinaison de 30%. Une tolérance de +/- 2% peut être admise.

Elles sont simples sans décroché excessif.

La couverture est réalisée avec des tuiles canal en terre cuite de tons nuancés.

Les toitures-terrasses peuvent être autorisées :

- Dans le cas de constructions principales nouvelles, elles seront obligatoirement végétalisées,
- Dans les autres cas (rénovation, extension, annexe...), elles seront, de préférence végétalisées. Les revêtements adaptés aux toitures-terrasses sont autorisés sous réserve qu'ils soient de teinte neutre et non brillante.

4.3. Clôtures

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes et doivent s'harmoniser (aspect, hauteur) aux clôtures existantes avoisinantes (contiguës ou non).

Dans l'éventualité de l'édification de portails, ceux-ci seront implantés en retrait de 5 mètres par rapport à la limite de la voie. Dans les secteurs couverts d'un emplacement réservé, le retrait prévu pour le portail devra être mesuré à compter de cette limite. Les piliers de portails pourront s'élever jusqu'à 1m80 au maximum.

Clôtures sur les limites séparatives :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Leur aspect n'est pas réglementé.

Clôture en façade sur rue :

La hauteur de la clôture doit s'accorder avec les hauteurs des clôtures voisines sans dépasser 1m60.

Deux types de clôtures sont autorisés :

- Clôture constituée d'une partie minérale surmontée d'un grillage doublé d'une haie vive respectant les dispositions de la section de l'article 5 relative aux plantations
Dans ce cas, la hauteur de la partie minérale de la clôture ne pourra dépasser 60cm et devra être enduite selon les dispositions de la section du présent article relative à l'aspect des façades.
- Clôture constituée d'un grillage doublé d'une haie vive respectant les dispositions de la section de l'article 5 relative aux plantations

4.4. Production d'énergie solaire

L'installation de capteurs solaires (capteurs solaires thermiques et/ou panneaux photovoltaïques) est admise sur tout support : sur toiture, au sol (limitées aux usages domestiques définis par arrêté ministériel), sur paroi verticale, en allège, en ombrière.....

Quel que soit le support, les capteurs solaires y compris leurs éléments annexes (câbles, onduleurs, raccordements....) doivent être les moins visibles possibles depuis le domaine public et avoir un impact le plus discret possible sur l'environnement bâti et paysager.

Pour une bonne intégration paysagère, les capteurs solaires doivent présenter une finition lisse et mate ainsi qu'une teinte sombre et uniforme.

Ils doivent être conçus et intégrés comme un élément fort de l'architecture de la construction.

Installation au sol

Afin de limiter l'impact sur l'environnement, les capteurs solaires doivent être adossés ou accolés à un mur, à un talus ou à une construction.

La création d'une butte artificielle est proscrite.

Installation sur une toiture

***Toitures à pente**

L'installation d'un châssis sur le toit ou d'une rehausse sur béquille est proscrite.

Les capteurs solaires doivent être:

- groupés
- placés en partie inférieure ou supérieure de la toiture
- alignés sur une même horizontale et axés avec les ouvertures existantes de la façade inférieure
- intégrés dans l'épaisseur de la toiture.

***Toitures terrasse**

L'acrotère et le garde-corps doivent être adaptés pour dissimuler les panneaux.

Installation sur paroi verticale

Les capteurs solaires peuvent être utilisés comme éléments architecturaux à part entière : en parement, en brise-soleil, en visière pour balcons, en garde-corps, en verrière avec des modules semi-transparents....

Lorsqu'ils ne constituent pas un élément architectural à part entière, les capteurs solaires ne doivent pas présenter d'inclinaison par rapport à la façade.

4.5. Autres installations techniques

Les paratonnerres, antennes, antennes paraboliques... doivent être implantés de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture ou en façade est autorisée, de préférence en pied de façade, sous réserve de ne pas être en saillie (les blocs extérieurs doivent être encastrés) et d'être dissimulés derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics (habillage en maçonnerie, métal ou bois...) et de ne pas engendrer de nuisances sonores auprès du voisinage.

Aucune canalisation (eau, vidange...) ne doit être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales sont réalisées, de préférence, en zinc ou en cuivre.

Les réseaux électriques et de télécommunication doivent être dissimulés (peinture, passage sous goulottes ou fourreaux encastrés dans l'enduit...).

4.6. Adaptation au terrain

La composition et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie du terrain.

La construction doit être adaptée à la pente naturelle des terrains par encastrement ou étagement des volumes.

Le faitage du volume principal doit être parallèle aux courbes de niveau.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les enrochements, les murs de soutènement en parpaings non enduits, ainsi que les murs et blocs végétalisables sont interdits sauf s'ils sont non visibles depuis les voies et espaces publics.

Les murs de soutènement de type restanques ou murets enduits doivent être privilégiés.

Des talus végétalisés peuvent également être réalisés, les bâches recouvrantes sont interdites.

Article UE 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Espaces de pleine terre

La surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 45% de la surface de l'unité foncière.

5.2. Plantations

Les espaces de pleine terre, ainsi que les parkings, devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour :

- 3 places de stationnement,
- 50 m² d'espace de pleine terre.

Un plan masse comprenant un volet paysager, traduisant l'intégration paysagère et définissant le traitement des parties du terrain non utilisé par l'emprise au sol des nouvelles constructions devra être joint au dossier de déclaration préalable ou de demande d'autorisation d'urbanisme.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de haute tige, arbres d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Se référer pour le choix des végétaux à la palette végétale en annexe du présent règlement. Cette liste n'est pas exhaustive, elle donne le caractère de l'ambiance recherchée. D'autres essences, adaptées au climat méditerranéen pourront être choisies. Sont interdites les essences non locales type thuyas, cyprès bleus, pyracanthas, les essences qui banalisent le site ainsi que les essences invasives listées dans la palette végétale en annexe.

5.3. Protections particulières

La zone UE comporte des éléments recensés au titre de l'article L151-23. Ces éléments sont reportés sur le document graphique du PLU. Tous les travaux exécutés, ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un de ces éléments, sont soumis à déclaration préalable (lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire) et doivent respecter les dispositions de l'article 4 des dispositions générales.

Article UE 6 - Obligations en matière de stationnement

→ Modalités de réalisation

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement pour les automobiles, deux roues motorisées et vélos, correspondant aux caractéristiques de l'opération et à son environnement.

Pour toute opération d'ensemble les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération.

Les parcs de stationnement peuvent être à niveau ou enterrés, couverts ou à l'air libre. Il doit être compté une surface de 25 m² dégagement compris, pour une place de stationnement.

Tout parc de stationnement aérien devra faire l'objet d'un traitement paysager avec comme base minimum 1 arbre de haute tige pour 3 places.

Il doit être réalisé au minimum :

Destination/sous-destination de la construction (sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)	Nombre de places automobile (minimum)	Nombre de place deux roues motorisées ou non (minimum)
Logement	2 places de stationnement (couverte ou non) par logement	
Artisanat et commerce de détail Commerce de gros	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher	

Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Bureaux	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas augmenté et si la destination n'est pas modifiée. Si le volume est modifié, cette norme ne s'applique qu'à la surface de plancher créée supplémentaire.

En cas de changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination seront exigées.

→ Dispositions particulières

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (conformément à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme) :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

TITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UE 7 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1. Condition d'accès aux voies

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

7.2. Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées, doivent répondre à la destination et à l'importance des opérations qu'elles desservent.

En tout état de cause, elles doivent :

- Permettre la circulation des piétons en toute sécurité, grâce à des aménagements adéquats. Les aménagements devront être conformes à la législation notamment en ce qui concerne l'accès des véhicules de secours.
- Etre aménagées, dans la partie terminale des voies en impasse, de manière à permettre le retournement des véhicules légers et des véhicules de secours.

Article UE 8 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

8.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes raccordée au réseau collectif de distribution ou alimentée par un forage répondant aux normes en vigueur.

→ **Eaux superficielles et souterraines**

Les forages et puits à des fins domestiques doivent être déclarés en mairie conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non sont susceptibles d'être soumis à déclaration ou autorisation selon les dispositions du Code de l'Environnement.

8.2. Assainissement :

→ **Eaux usées domestiques (se référer à la définition dans les dispositions générales)**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement. Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

→ **Eaux usées non domestiques (se référer à la définition dans les dispositions générales)**

Les déversements d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement sont soumis à autorisation selon les dispositions du Code de la Santé Publique.

Le propriétaire d'un immeuble ou d'un établissement dont les eaux usées résultent d'utilisations de l'eau assimilables à un usage domestique en application du code de l'environnement a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

→ **Eaux pluviales (se référer à la définition dans les dispositions générales)**

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (bac tampon, rétention, infiltration...). Dans le cas d'un bâtiment aligné sur une voie publique équipée d'un réseau collecteur, les eaux pluviales seront directement dirigées vers celui-ci.

En l'absence ou insuffisance de ce réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs de rétention/infiltration adaptés à l'opération et à la nature du sol, en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, et toute concentration.

Les infiltrations ne pourront être mises en œuvre qu'en dehors des zones ciblées par une interdiction dans le PPRN et à condition que le sous-sol récepteur puisse les supporter et qu'elles n'entraînent pas de modifications de résistance du sol, afin de ne pas causer de désordre sur les terrains environnants.

Fossés latéraux des routes départementales :

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner de rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation sera exclusivement assurée par les aménageurs.

Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur devra réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route pourront être admis s'il s'agit des eaux provenant de déversoirs des ouvrages de rétention et dans la mesure où le fossé aura été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter.

Une convention passée entre le Département et l'aménageur précisera les conditions techniques de calibrage du fossé de la route. L'entretien du fossé au droit de sa propriété ainsi que tous les frais nécessités par les opérations de rejet seront à la charge de l'aménageur.

8.3. Réseaux électrique, téléphonique

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUD

La zone 1AUD est susceptible d'être concernée par les risques d'inondations, de ruissellement/ravinement, de mouvement de terrain, de retrait gonflement des argiles et par le risque incendie, les dispositions des Plans de Prévention des Risques en vigueur s'appliquent.

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article 1AUD 1- Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, destinations et sous destinations

1.1. Destinations et sous destinations interdites :

Dans l'ensemble de la zone 1AUD, sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, à la restauration, au commerce de gros, à l'hébergement hôtelier et touristique et les cinémas ;
- l'ensemble des constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

1.2. Destinations et sous destinations soumises à conditions :

Les constructions destinées à l'habitation devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation définie sur le secteur. Elles doivent être réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition que la surface de plancher n'excède pas 250 m² par unité foncière.

Les locaux techniques et industriels des administrations sont autorisés à condition d'être compatibles avec l'habitat notamment vis-à-vis des nuisances engendrées.

1.3. Usages et affectations des sols soumis à conditions

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier ;
- qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone ;
- qu'elles soient accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour éviter les dangers vis-à-vis des personnes et des biens.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition :

- d'être liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ni dégrader la qualité paysagère du site.

1.4. Tableau de synthèse

	Destination/sous destination autorisée
	Destination/sous destination soumise à condition
	Destination/sous destination interdite

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS					
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière				
HABITATION	Logement	Hébergement				
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hébergement hôtelier et touristique	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques	Locaux techniques et industriels des administrations	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salle d'art et de spectacles	Équipements sportifs	Autres équipements recevant du public
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôts	Bureaux	Centre de congrès et d'exposition		

Article 1AUD 2 - Mixité sociale et fonctionnelle**2.1. Mixité sociale :**

La ou les opérations d'ensemble devront comporter au moins 25% de logements sociaux.

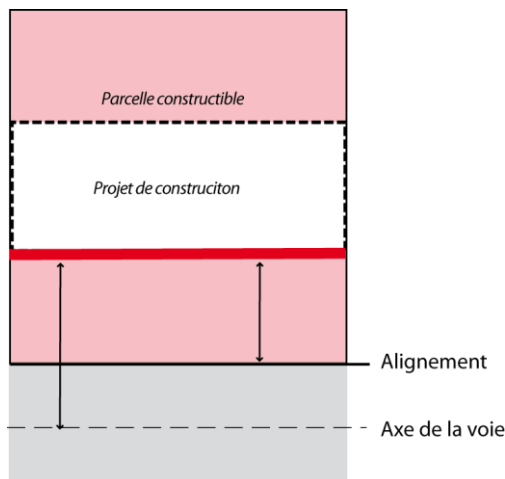
2.2. Mixité fonctionnelle : Sans objet.

TITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 1AUD 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les reculs par rapport aux voies s'appliquent aux axes ou alignements existants ou projetés (lorsqu'il existe un emplacement réservé).



Au sein de la zone de bâti aggloméré, les constructions doivent s'implanter à une distance de 10 mètres de l'axe des voies départementales, sans pouvoir être inférieure à 8m de l'alignement.

Le long des voies publiques communales, les constructions doivent s'implanter à une distance de 8 mètres de l'axe des voies, sans pouvoir être inférieure à 3 m de l'alignement.

Le long des voies privées, des chemins piétons ou d'une emprise publique (autre qu'une voie), les constructions doivent s'implanter à une distance de 3 m. de la limite de propriété

3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Dans le cas d'une construction existante sur l'unité foncière voisine implantée en limite séparative et dotée d'un mur aveugle sur cette limite, la construction pourra s'adosser à la construction existante à condition de ne pas en dépasser la hauteur.

Dans les autres cas, les constructions ou le volume annexe d'une construction peuvent être implantés en contiguïté des limites séparatives à condition :

- Qu'ils soient dotés d'un toit à deux pans ou d'un toit terrasse non accessible (cette condition ne s'applique pas dans le cas d'une annexe présentant une hauteur au faîtage inférieure ou égale à 3,50 mètres),
- Que leur hauteur n'excède pas 4 mètres à l'égout ou au point le plus élevé de l'acrotère et 6 mètres au faîtage.

Les constructions non implantées sur les limites séparatives et les piscines (margelles comprises) devront se tenir à une distance minimum de 3 mètres de cette limite.

3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance entre deux constructions non accolées sur un même terrain n'est pas réglementée.

3.4. Emprise au sol

La surface construite ne pourra excéder 60 % de la surface de l'unité foncière en zone 1AUD.

3.5. Hauteur

Dans la zone 1AUD, la hauteur de toute construction ne pourra dépasser 13 mètres mesurés à l'égout du toit ou au point le plus élevé de l'acrotère et 18 mètres au faîtage.

Article 1AUD 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que les perspectives monumentales. Sont interdites les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région.

→ Architecture contemporaine

Un projet de construction à l'architecture contemporaine peut être autorisé sous réserve de constituer un ensemble cohérent et de présenter des caractéristiques –notamment en termes de volumétrie, de couverture, d'ouvertures et de matériaux- garantissant une intégration harmonieuse dans le paysage urbain. Le recours à des matériaux contemporains ou renouvelables, ainsi, qu'à leur technique de mise en œuvre peut également être admis.

4.1. Les façades

→ Matériaux

Les façades d'une construction doivent présenter une cohérence de traitement dans leur composition, leurs coloris et leurs matériaux.

En règle générale, les façades doivent être enduites et teintées. La finition de l'enduit doit être frotassée, grattée fin ou talochée.

Sont interdits :

- Le bardage métallique et composite ;
- Les matériaux brillants ;
- Les imitations et faux appareillages de matériaux ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

→ Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures, à l'exclusion des séchoirs, respectent, de préférence les proportions traditionnelles : elles sont plus hautes que larges.

Les surfaces pleines dominent nettement les surfaces de percement.

Les menuiseries et encadrements de porte ou de fenêtre sont réalisés, de préférence, de type bois ou aluminium.

Les volets sont, de préférence, à battants de type bois teintés.

Les volets roulants peuvent être autorisés à condition que les caissons soient intégrés à la maçonnerie.

Les portes y compris les portes de garage de type bois ou habillage bois doivent être privilégiés

Les garde-corps doivent être de conception simple : barreaudage métallique vertical droit

→ Couleurs

La couleur blanche est proscrite pour les façades, les portes et les volets.

Les couleurs vives ou les couleurs sombres sont proscrites pour les façades.

La teinte des volets vient contraster avec celle de la façade.

4.2. Toitures

Les toitures sont à pente, de préférence à double pentes.

La pente de toiture est de 30%. Une tolérance de +/- 2% peut être admise.

Elles sont simples sans décrochements excessifs.

La couverture est réalisée avec des tuiles canal en terre cuite de tons nuancés.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les toitures-terrasses peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- 1- Sur des volumes annexes accolés ou en extension du volume principal ;
- 2- En jonction immédiate avec le terrain naturel ;

Elles seront, de préférence, végétalisées. Les revêtements adaptés aux toitures-terrasses sont autorisés sous réserve qu'ils soient de teinte neutre et non brillante.

- 3- Sur une construction à l'architecture contemporaine et/ou certifiée Haute Qualité Environnementale (HQE) à condition d'être végétalisées.

Au regard des enjeux de biodiversité, il est recommandé le maintien des accès aux combles et greniers lors de la restauration de bâtiments (voir article 9 des dispositions générales).

4.3. Clôtures

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes et doivent s'harmoniser (aspect, hauteur) avec les clôtures existantes avoisinantes (contiguës ou non).

Dans l'éventualité de l'édification de portails, ceux-ci seront implantés en retrait de 5 mètres par rapport à la voie. Dans les secteurs couverts d'un emplacement réservé, le retrait prévu pour le portail devra être mesuré à compter de cette limite. Les piliers de portails pourront s'élever jusqu'à 1m80 au maximum.

Clôtures sur les limites séparatives :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres. Leur aspect n'est pas réglementé.

Clôture en façade sur rue :

La hauteur de la clôture doit s'accorder avec les hauteurs des clôtures voisines sans dépasser 1m60.

Dans les secteurs présentant une unité d'aspect, le choix du type de clôture devra correspondre au type dominant dans le secteur.

Deux types de clôtures sont autorisés :

- Clôture constituée d'une partie minérale surmontée de lames, d'une grille aérée type grille en fer forgé ou d'un grillage doublé d'une haie vive respectant les dispositions de la section de l'article 5 relative aux plantations . Dans ce cas, la hauteur de la partie minérale de la clôture ne pourra dépasser 60cm et devra être enduite selon les dispositions de la section du présent article relative à l'aspect des façades.
- Clôture constituée de lames, d'une grille aérée type grille en fer forgé ou d'un grillage doublé d'une haie vive respectant les dispositions de la section de l'article 5 relative aux plantations

Si l'environnement le justifie, les murs de clôture en pierres sèches pourront être autorisés.

4.4. Production d'énergie solaire

L'installation de capteurs solaires (capteurs solaires thermiques et/ou panneaux photovoltaïques) est admise sur tout support : sur toiture, au sol (limitée aux besoins de la consommation domestique définis par arrêté ministériel), sur paroi verticale, en allège, en ombrière.....sous réserve du respect des conditions suivantes.

Quel que soit le support, les capteurs solaires y compris leurs éléments annexes (câbles, onduleurs, raccordements....) doivent être les moins visibles possibles depuis le domaine public et avoir un impact le plus discret possible sur l'environnement bâti et paysager.

Pour une bonne intégration paysagère, les capteurs solaires doivent présenter une finition lisse et mate ainsi qu'une teinte sombre et uniforme.

Ils doivent être conçus et intégrés comme un élément fort de l'architecture de la construction.

Installation au sol

Afin de limiter l'impact sur l'environnement, les capteurs solaires doivent être adossés ou accolés à un mur, à un talus ou à une construction.

La création d'une butte artificielle est proscrite.

Installation sur une toiture

***Toitures à pente**

L'installation des capteurs solaires doit être privilégiée sur les volumes annexes (auvent, garage, véranda, annexe....)

L'installation d'un châssis sur le toit ou d'une rehausse sur béquille est proscrite.

Les capteurs solaires doivent être:

- groupés
- placés en partie inférieure ou supérieure de la toiture
- alignés sur une même horizontale et axés avec les ouvertures existantes de la façade inférieure
- intégrés dans l'épaisseur de la toiture.

***Toitures terrasse**

L'acrotère et le garde-corps doivent être adaptés pour dissimuler les panneaux.

Installation sur paroi verticale

Les capteurs solaires peuvent être utilisés comme éléments architecturaux à part entière : en parement, en brise-soleil, en visière pour balcons, en garde-corps, en verrière avec des modules semi-transparents....

Lorsqu'ils ne constituent pas un élément architectural à part entière, les capteurs solaires ne doivent pas présenter d'inclinaison par rapport à la façade.

4.5. Autres installations techniques

Les paratonnerres, antennes, antennes paraboliques... doivent être implantés de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture ou en façade est autorisée, de préférence en pied de façade, sous réserve de ne pas être en saillie (les blocs extérieurs doivent être encastrés) et d'être dissimulés derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics (habillage en maçonnerie, métal ou bois...) et de ne pas engendrer de nuisances sonores auprès du voisinage.

Aucune canalisation (eau, vidange...) ne doit être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales sont réalisées, de préférence, en zinc ou en cuivre.

Les réseaux électriques et de télécommunication doivent être dissimulés (peinture, passage sous goulottes ou fourreaux encastrés dans l'enduit...).

4.6. Adaptation au terrain

La composition et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie du terrain.

La construction doit être adaptée à la pente naturelle des terrains par encastrement ou étagement des volumes.

Le faitage du volume principal doit être parallèle aux courbes de niveau.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les enrochements, les murs de soutènement en parpaings non enduits, ainsi que les murs et blocs végétalisables sont interdits sauf s'ils sont non visibles depuis les voies et espaces publics.

Les murs de soutènement de type restanques ou murets enduits doivent être privilégiés.

Des talus végétalisés peuvent également être réalisés, les bâches recouvrantes sont interdites.

Article 1AUD 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Espaces de pleine terre

La surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 20% de la surface de l'unité foncière.

5.2. Plantations

Les espaces de pleine terre, ainsi que les parkings, devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour :

- 3 places de stationnement,
- 50 m² d'espace de pleine terre.

Un plan masse comprenant un volet paysager, traduisant l'intégration paysagère et définissant le traitement des parties du terrain non utilisé par l'emprise au sol des nouvelles constructions devra être joint au dossier de déclaration préalable ou de demande d'autorisation d'urbanisme.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de haute tige, arbres d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Se référer pour le choix des végétaux à la palette végétale en annexe du présent règlement. Cette liste n'est pas exhaustive, elle donne le caractère de l'ambiance recherchée. D'autres essences, adaptées au climat méditerranéen pourront être choisies. Sont interdites les essences non locales type thuyas, cyprès bleus, pyracanthas, les autres essences qui banalisent le site ainsi que les essences invasives listées dans la palette végétale en annexe.

5.3. Protections particulières

La zone 1AUD comporte des éléments recensés au titre de l'article L151-23. Ces éléments sont reportés sur le document graphique du PLU. Tous les travaux exécutés, ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un de ces éléments, sont soumis à déclaration préalable (lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire) et doivent respecter les dispositions de l'article 4 des dispositions générales.

Article 1AUD 6 : Obligations en matière de stationnement

→ Modalités de réalisation

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement pour les automobiles, deux roues motorisées et vélos, correspondant aux caractéristiques de l'opération et à son environnement.

Pour toute opération d'ensemble les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération.

Les parcs de stationnement peuvent être à niveau ou enterrés, couverts ou à l'air libre.

Tout parc de stationnement aérien devra faire l'objet d'un traitement paysager avec comme base minimum 1 arbre de haute tige pour 3 places.

Il doit être réalisé au minimum :

Destination/sous-destination de la construction (sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)	Nombre de places automobile (minimum)	Nombre de place deux roues motorisées ou non (minimum)
Logement	Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place par logement Logement individuel : 2 places de stationnement (couverte ou non) Logement collectif: 2 places par logement dont au moins 50% sont couvertes ou enterrées + 1 place visiteur pour 5 places	Logements collectifs : 0.5 place par logement
Hébergement	1 place par unité d'hébergement + 1 place visiteur pour 5 places	

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Établissements de santé : 1 place pour 4 chambres Autres établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : selon les besoins de l'opération	
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher	

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas augmenté et si la destination n'est pas modifiée à condition, pour les immeubles d'habitation, que le nombre de logements ne soit pas augmenté. Si le volume est modifié, cette norme ne s'applique qu'à la surface de plancher créée supplémentaire.

En cas de changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination seront exigées.

→ Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Pour les bâtiments d'habitation collectifs, les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

→ Dispositions particulières

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (conformément à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme) :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 1AUD 7 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1 Condition d'accès aux voies

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pour des raisons de sécurité, les accès sur le RD 952 seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées lorsqu'elles existent.

7.2 Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées, doivent répondre à la destination et à l'importance des opérations qu'elles desservent.

En tout état de cause, elles doivent :

- Permettre la circulation des piétons en toute sécurité, grâce à des aménagements adéquats. Les aménagements devront être conformes à la législation notamment en ce qui concerne l'accès des véhicules de secours.

- Etre aménagées, dans la partie terminale des voies en impasse, de manière à permettre le retournement des véhicules légers et des véhicules de secours.

Article 1AUD 8 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

8.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes raccordée au réseau collectif de distribution ou alimentée par un forage répondant aux normes en vigueur.

→ *Eaux superficielles et souterraines*

Les forages et puits à des fins domestiques doivent être déclarés en mairie conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non sont susceptibles d'être soumis à déclaration ou autorisation selon les dispositions du Code de l'Environnement.

8.2. Assainissement :

→ *Eaux usées domestiques (se référer à la définition dans les dispositions générales)*

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement. Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

→ *Eaux usées non domestiques (se référer à la définition dans les dispositions générales)*

Les déversements d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement sont soumis à autorisation selon les dispositions du Code de la Santé Publique.

Le propriétaire d'un immeuble ou d'un établissement dont les eaux usées résultent d'utilisations de l'eau assimilables à un usage domestique en application du code de l'environnement a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

Les eaux de vidange des piscines privées à usage familial doivent être rejetées prioritairement vers le milieu naturel après élimination des produits de désinfection (arrêt de la désinfection au minimum 48h avant la vidange). En cas d'impossibilité à titre exceptionnel, et après avis et accord écrit du service gestionnaire des eaux pluviales, le rejet vers le réseau public d'eaux pluviales pourra éventuellement être toléré. Le rejet des eaux de vidange vers le réseau public de collecte des eaux usées est, quant à lui, interdit.

→ *Eaux pluviales (se référer à la définition dans les dispositions générales)*

Fossés latéraux des routes départementales :

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner de rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation sera exclusivement assurée par les aménageurs.

Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur devra réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route pourront être admis s'il s'agit des eaux provenant de déversoirs des ouvrages de rétention et dans la mesure où le fossé aura été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter.

Une convention passée entre le Département et l'aménageur précisera les conditions techniques de calibrage du fossé de la route. L'entretien du fossé au droit de sa propriété ainsi que tous les frais nécessités par les opérations de rejet seront à la charge de l'aménageur.

Rejet dans le réseau public :

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (bac tampon, rétention, infiltration...). Dans le cas d'un bâtiment aligné sur une voie publique équipée d'un réseau collecteur, les eaux pluviales seront directement dirigées vers celui-ci.

En l'absence ou insuffisance de ce réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs de rétention/infiltration adaptés à l'opération et à la nature du sol, en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, et toute concentration.

Les infiltrations ne pourront être mises en œuvre qu'en dehors des zones ciblées par une interdiction dans le PPRN et à condition que le sous-sol récepteur puisse les supporter et qu'elles n'entraînent pas de modifications de résistance du sol, afin de ne pas causer de désordre sur les terrains environnants.

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales par un système séparatif jusqu'à la limite de propriété, permettant un raccordement sur un réseau séparatif public, existant ou à créer, d'évacuation des eaux pluviales.

8.3. Réseaux électrique, téléphonique

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

La zone 1AUE est susceptible d'être concernée par les risques d'inondations et de retrait gonflement des argiles, les dispositions du Plan de Prévention des Risques en vigueur s'appliquent.

TITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1AUE 1 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, destinations et sous destinations

1.1. Destinations et sous destinations interdites :

Dans la zone 1AUE, sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à l'hébergement ;
- les constructions destinées à des activités de restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique ainsi que les cinémas.
- Les établissements d'enseignement de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public
- Les centres de congrès et d'exposition

1.2. Destinations et sous destinations soumises à conditions :

Les constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat sont autorisées sous conditions :

- de ne pas entraîner de nuisances incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ;
- de ne pas générer de pollutions susceptibles de porter atteinte à l'environnement naturel et humain.

Les constructions destinées au logement sont autorisées sous conditions :

- d'être strictement liées et nécessaires à l'exploitation de l'activité artisanale ou industrielle autorisée ;
- d'être intégrées au bâtiment principal de l'activité ;
- de ne pas dépasser une surface de plancher de 100 m² ;
- de ne pas entraîner la création de plus d'un logement par activité.

Le changement de destination d'un bâtiment existant vers la destination logement est en outre interdit.

Les constructions destinées au commerce de détail et aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées sous conditions :

- d'être strictement liées et nécessaires à l'exploitation de l'activité artisanale ou industrielle autorisée ;
- d'être intégrées au bâtiment principal de l'activité ;
- de rester accessoire à l'activité autorisée.

1.3. Usages et affectations des sols soumis à conditions :

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone ;
- qu'elles soient accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour éviter les dangers vis-à-vis des personnes et des biens.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition :

- d'être liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ni dégrader la qualité paysagère du site.

1.4. Tableau de synthèse :

	Destination/sous destination autorisée
	Destination/sous destination soumise à condition
	Destination/sous destination interdite

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS					
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière				
HABITATION	Logement	Hébergement				
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hébergement hôtelier et touristique	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques	Locaux techniques et industriels des administrations	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salle d'art et de spectacles	Équipements sportifs	Autres équipements recevant du public
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôts	Bureaux	Centre de congrès et d'exposition		

Article 1AUE 2 - Mixité sociale et fonctionnelle

3.1. Mixité sociale : Sans objet.

3.2. Mixité fonctionnelle : Sans objet.

TITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 1AUE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les reculs par rapport aux voies s'appliquent aux axes ou alignements existants ou projetés (lorsqu'il existe un emplacement réservé).

Le long des voies communales, les constructions doivent respecter un recul de 8 mètres par rapport à l'axe de la voie sans pouvoir être inférieur à 3 mètres de l'alignement de la voie.

Le long des voies privées, des chemins piétons ou d'une emprise publique (autre qu'une voie), les constructions doivent s'implanter à une distance de 3 m. de la limite de propriété

3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions ou le volume annexe d'une construction peuvent être implantés en contiguïté des limites séparatives à condition :

- Qu'ils soient dotés d'un toit à deux pans ou d'un toit terrasse non accessible (cette condition ne s'applique pas dans le cas d'une annexe présentant une hauteur au faîtage inférieure ou égale à 3,50 mètres),
- Que leur hauteur n'excède pas 4 mètres à l'égout ou au point le plus haut de l'acrotère et 6 mètres au faîtage.

Les constructions non implantées sur les limites séparatives devront se tenir à une distance minimum de 3 mètres de cette limite.

3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance entre deux constructions non accolées sur un même terrain n'est pas réglementée.

3.4. Emprise au sol

En zone 1AUE, le coefficient maximal d'emprise au sol est de 35% de l'unité foncière.

4.5. Hauteur

Le long du chemin de la Grande Auberge, sur une bande de 20 mètres mesurée à compter de l'alignement projeté, la hauteur des constructions ne peut dépasser 5 mètres mesurés à l'égout du toit ou au point le plus élevé de l'acrotère.

Dans le reste de la zone 1AUE la hauteur de toute construction ne doit pas excéder **7 mètres** mesurés à l'égout du toit ou au point le plus élevé de l'acrotère.

Article 1AUE 4 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que les perspectives monumentales.

Sont interdites les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région.

4.1. Les façades

→ Matériaux

Les façades d'une construction doivent présenter une cohérence de traitement dans leur composition, leurs coloris et leurs matériaux.

Sont interdits :

- Les matériaux brillants ;
- Les imitations et faux appareillages de matériaux ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

→ Ouvertures et menuiseries

Les menuiseries et encadrements de porte ou de fenêtre de type bois ou aluminium doivent être privilégiés.

Les volets roulants peuvent être autorisés à condition que les caissons soient intégrés à la maçonnerie.

→ Couleurs

La couleur blanche est proscrite pour les façades, les portes et les volets.

Les couleurs vives sont proscrites pour les façades.
Des teintes brunes ou grises doivent être privilégiées.

→ **Devantures commerciales**

L'aménagement ou la réfection d'une devanture commerciale doit tenir compte du traitement et de la composition architecturale de la façade.

Les enseignes doivent respecter le code de l'environnement (Voir article 11 des dispositions générales).

4.2. Toitures

Les toitures à pente doivent respecter une inclinaison de 30%. Une tolérance de +/- 2% peut être admise.

Elles sont simples sans décrochements excessifs.

La couverture est réalisée avec des tuiles canal en terre cuite de tons nuancés.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les toitures-terrasses peuvent être autorisées :

- Dans le cas de constructions principales nouvelles, elles seront obligatoirement végétalisées.
- Dans les autres cas (rénovation, extension, annexe...), elles seront, de préférence végétalisées. Les revêtements adaptés aux toitures terrasses sont autorisés sous réserve qu'ils soient de teinte neutre et non brillante.

4.3. Clôtures

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes et doivent s'harmoniser (aspect, hauteur) aux clôtures existantes avoisinantes (contiguës ou non).

Dans l'éventualité de l'édification de portails, ceux-ci seront implantés en retrait de 5 mètres par rapport à la limite de la voie. Dans les secteurs couverts d'un emplacement réservé, le retrait prévu pour le portail devra être mesuré à compter de cette limite. Les piliers de portails pourront s'élever jusqu'à 1m80 au maximum.

Clôtures sur les limites séparatives :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Leur aspect n'est pas réglementé.

Clôture en façade sur rue :

La hauteur de la clôture doit s'accorder avec les hauteurs des clôtures voisines sans dépasser 1m60.

Deux types de clôtures sont autorisés :

- Clôture constituée d'une partie minérale surmontée d'un grillage doublé d'une haie vive respectant les dispositions de la section de l'article 5 relative aux plantations. Dans ce cas, la hauteur de la partie minérale de la clôture ne pourra dépasser 60cm et devra être enduite selon les dispositions de la section du présent article relative à l'aspect des façades.
- Clôture constituée d'un grillage doublé d'une haie vive respectant les dispositions de la section de l'article 5 relative aux plantations

4.4. Production d'énergie solaire

L'installation de capteurs solaires (capteurs solaires thermiques et/ou panneaux photovoltaïques) est admise sur tout support : sur toiture, au sol (limitée aux besoins de la consommation domestique définis par arrêté ministériel), sur paroi verticale, en allège, en ombrière.....

Quel que soit le support, les capteurs solaires y compris leurs éléments annexes (câbles, onduleurs, raccordements....) doivent être les moins visibles possibles depuis le domaine public et avoir un impact le plus discret possible sur l'environnement bâti et paysager.

Pour une bonne intégration paysagère, les capteurs solaires doivent présenter une finition lisse et mate ainsi qu'une teinte sombre et uniforme.

Ils doivent être conçus et intégrés comme un élément fort de l'architecture de la construction.

Installation au sol

Afin de limiter l'impact sur l'environnement, les capteurs solaires doivent être adossés ou accolés à un mur, à un talus ou à une construction.

La création d'une butte artificielle est proscrite.

Installation sur une toiture

***Toitures à pente**

L'installation d'un châssis sur le toit ou d'une rehausse sur béquille est proscrite.

Les capteurs solaires doivent être:

- groupés
- placés en partie inférieure ou supérieure de la toiture
- alignés sur une même horizontale et axés avec les ouvertures existantes de la façade inférieure
- intégrés dans l'épaisseur de la toiture.

***Toitures terrasse**

L'acrotère et le garde-corps doivent être adaptés pour dissimuler les panneaux.

Installation sur paroi verticale

Les capteurs solaires peuvent être utilisés comme éléments architecturaux à part entière : en parement, en brise-soleil, en visière pour balcons, en garde-corps, en verrière avec des modules semi-transparents....

Lorsqu'ils ne constituent pas un élément architectural à part entière, les capteurs solaires ne doivent pas présenter d'inclinaison par rapport à la façade.

4.5. Autres installations techniques

Les paratonnerres, antennes, antennes paraboliques... doivent être implantés de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture ou en façade est autorisée, de préférence en pied de façade, sous réserve de ne pas être en saillie (les blocs extérieurs doivent être encastrés) et d'être dissimulés derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics (habillage en maçonnerie, métal ou bois...) et de ne pas engendrer de nuisances sonores auprès du voisinage.

Aucune canalisation (eau, vidange...) ne doit être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales sont réalisées, de préférence, en zinc ou en cuivre.

Les réseaux électriques et de télécommunication doivent être dissimulés (peinture, passage sous goulottes ou fourreaux encastrés dans l'enduit...).

4.6. Adaptation au terrain

La composition et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie du terrain.

La construction doit être adaptée à la pente naturelle des terrains par encastrement ou étagement des volumes.

Le faîtage du volume principal doit être parallèle aux courbes de niveau.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les enrochements, les murs de soutènement en parpaings non enduits, ainsi que les murs et blocs végétalisables sont interdits sauf s'ils sont non visibles depuis les voies et espaces publics.

Les murs de soutènement de type restanques ou murets enduits doivent être privilégiés.

Des talus végétalisés peuvent également être réalisés, les bâches recouvrantes sont interdites.

Article 1AUE 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Espaces de pleine terre

Cette surface doit correspondre à au moins 45 % de la surface de l'unité foncière.

5.2. Plantations

Les espaces de pleine terre, ainsi que les parkings, devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour :

- 3 places de stationnement,
- 50 m² d'espace de pleine terre.

Un plan masse comprenant un volet paysager, traduisant l'intégration paysagère et définissant le traitement des parties du terrain non utilisé par l'emprise au sol des nouvelles constructions devra être joint au dossier de déclaration préalable ou de demande d'autorisation d'urbanisme.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de haute tige, arbres d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Se référer pour le choix des végétaux à la palette végétale en annexe du présent règlement. Cette liste n'est pas exhaustive, elle donne le caractère de l'ambiance recherchée. D'autres essences, adaptées au climat méditerranéen pourront être choisies. Sont interdites les essences non locales type thuyas, cyprès bleus, pyracanthas, les essences qui banalisent le site ainsi que les essences invasives listées dans la palette végétale en annexe.

5.3. Protections particulières

La zone 1AUE comporte des éléments recensés au titre de l'article L151-23. Ces éléments sont reportés sur le document graphique du PLU. Tous les travaux exécutés, ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un de ces éléments, sont soumis à déclaration préalable (lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire) et doivent respecter les dispositions de l'article 4 des dispositions générales.

Article 1AUE 6 - Obligations en matière de stationnement

→ Modalités de réalisation

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement pour les automobiles, deux roues motorisées et vélos, correspondant aux caractéristiques de l'opération et à son environnement.

Pour toute opération d'ensemble les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération.

Les parcs de stationnement peuvent être à niveau ou enterrés, couverts ou à l'air libre. Il doit être compté une surface de 25 m² dégagement compris, pour une place de stationnement.

Tout parc de stationnement aérien devra faire l'objet d'un traitement paysager avec comme base minimum 1 arbre de haute tige pour 3 places.

Il doit être réalisé au minimum :

Destination/sous-destination de la construction (sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)	Nombre de places automobile (minimum)	Nombre de place deux roues motorisées ou non (minimum)
Logement	2 places de stationnement (couverte ou non) par logement	
Artisanat et commerce de détail Commerce de gros Activités de service où s'effectue l'accueil	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher	

d'une clientèle		
Bureaux	1 place par tranche de 30m ² de surface de plancher	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas augmenté et si la destination n'est pas modifiée. Si le volume est modifié, cette norme ne s'applique qu'à la surface de plancher créée supplémentaire.

En cas de changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination seront exigées.

→ Dispositions particulières

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (conformément à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme) :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

TITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 1AUE 7 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1. Condition d'accès aux voies

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

7.2. Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées, doivent répondre à la destination et à l'importance des opérations qu'elles desservent.

En tout état de cause, elles doivent :

- Permettre la circulation des piétons en toute sécurité, grâce à des aménagements adéquats. Les aménagements devront être conformes à la législation notamment en ce qui concerne l'accès des véhicules de secours.
- Etre aménagées, dans la partie terminale des voies en impasse, de manière à permettre le retournement avec au maximum, une seule manœuvre en marche arrière.

Article 1AUE 8 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

8.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes raccordée au réseau collectif de distribution ou alimentée par un forage répondant aux normes en vigueur.

→ **Eaux superficielles et souterraines**

Les forages et puits à des fins domestiques doivent être déclarés en mairie conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non sont susceptibles d'être soumis à déclaration ou autorisation selon les dispositions du Code de l'Environnement.

8.2. Assainissement

→ *Eaux usées domestiques (se référer à la définition dans les dispositions générales)*

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement. Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

→ *Eaux usées non domestiques (se référer à la définition dans les dispositions générales)*

Les déversements d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement sont soumis à autorisation selon les dispositions du Code de la Santé Publique.

Le propriétaire d'un immeuble ou d'un établissement dont les eaux usées résultent d'utilisations de l'eau assimilables à un usage domestique en application du code de l'environnement a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

→ *Eaux pluviales (se référer à la définition dans les dispositions générales)*

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (bac tampon, rétention, infiltration...). Dans le cas d'un bâtiment aligné sur une voie publique équipée d'un réseau collecteur, les eaux pluviales seront directement dirigées vers celui-ci.

En l'absence ou insuffisance de ce réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs de rétention/infiltration adaptés à l'opération et à la nature du sol, en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, et toute concentration.

Les infiltrations ne pourront être mises en œuvre qu'en dehors des zones ciblées par une interdiction dans le PPRN et à condition que le sous-sol récepteur puisse les supporter et qu'elles n'entraînent pas de modifications de résistance du sol, afin de ne pas causer de désordre sur les terrains environnants.

Fossés latéraux des routes départementales :

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner de rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation sera exclusivement assurée par les aménageurs.

Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur devra réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route pourront être admis s'il s'agit des eaux provenant de déversoirs des ouvrages de rétention et dans la mesure où le fossé aura été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter.

Une convention passée entre le Département et l'aménageur précisera les conditions techniques de calibrage du fossé de la route. L'entretien du fossé au droit de sa propriété ainsi que tous les frais nécessités par les opérations de rejet seront à la charge de l'aménageur.

8.3. Réseaux électrique, téléphonique

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone A est susceptible d'être concernée par les risques de crues torrentielles, d'inondations, de ruissellement/ravinement, de mouvement de terrain, de retrait gonflement des argiles et par le risque incendie, les dispositions des Plans de Prévention des Risques en vigueur s'appliquent.

TITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article A 1 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, destinations et sous destinations

1.1. Destinations et sous destinations interdites :

Dans la zone A et ses secteurs, toutes les constructions, installations et aménagements non autorisés par les dispositions 1.2 et 1.3 de cet article sont interdites.

1.2. Destinations et sous destinations soumises à conditions :

Dans la zone A, hors secteurs Ac, Ap et Asl, **les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés dans les conditions suivantes :**

TYPES DE TRAVAUX	CONDITIONS
Aménagements Construction et extension des bâtiments agricoles fonctionnels	Nécessaire à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées. Implantation des constructions de manière à former un ensemble compact avec les autres bâtiments de l'exploitation , sauf impossibilités liées à des contraintes de fonctionnement de l'exploitation ou à des contraintes topographiques.
Construction de l'habitation de l'exploitant ou des co-exploitants et des ouvriers agricoles	Démonstration de la nécessité de la présence permanente sur le site. Implantation de manière à former un ensemble compact avec les autres bâtiments de l'exploitation , sauf impossibilités liées à des contraintes de fonctionnement de l'exploitation ou à des contraintes topographiques. Surface de plancher limitée à 200 m² . Emprise au sol limitée à 300 m² .
Annexes des bâtiments à usage d'habitation de l'exploitant ou des co-exploitants et des ouvriers agricoles	Emprise au sol et/ou surface de plancher limitée à 35 m² (hors piscine et bassin d'agrément) Emprise au sol des piscines et bassins d'agrément limitée à 50 m² (margelles comprises) L'ensemble bâti dédié à l'habitation (annexes et extensions comprises) ne doit pas excéder, une surface de plancher de 200 m² et une emprise au sol de 300 m² Implantation de manière à former un ensemble compact avec la construction à usage d'habitation.

La nécessité du projet pour l'exploitation agricole devra être démontrée dans la notice agricole de la demande d'autorisation.

Dans la zone A, hors secteurs Ac, Ap et Asl les constructions et installations nécessaires à **la transformation, au conditionnement et à la commercialisation** des produits agricoles sont autorisées à condition :

- que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

L'emprise au sol des constructions nouvelles ou existantes (en cas d'extension) destinées à la **commercialisation des produits agricoles** ne doit pas excéder 250 m².

Dans la zone A, hors secteurs Ac et Asl, et dans le secteur Ap les bâtiments d'habitation existants à la date de la première approbation du PLU (2011) et dont la surface de plancher est strictement supérieure à 50 m² peuvent faire l'objet d'une extension mesurée et d'annexes sous conditions :

- L'extension d'un bâtiment à usage d'habitation et la création d'annexes ne doivent pas :
 - o compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - o porter à **plus de 200 m²** de surface de plancher et **300 m²** d'emprise au sol l'ensemble bâti dédié à l'habitation.
- L'extension d'un bâtiment à usage d'habitation doit en outre :
 - o être réalisée en une seule fois depuis la date de la première approbation du PLU de la commune
 - o être **limitée à 25% de la surface de plancher existante** à la date de la première approbation du PLU, **sans porter à plus de 200 m²** de surface de plancher et **300 m² d'emprise** au sol l'ensemble bâti dédié à l'habitation (annexes et extensions comprises)
- L'emprise au sol maximale de l'ensemble des annexes ne peut dépasser 35 m², hors piscine et bassins d'agrément. Pour les piscines et bassins d'agrément, l'emprise est limitée à 50 m² (margelles comprises).

Dans la zone A, hors secteurs Ac, Ap et Asl, les constructions, installations et aménagements nécessaires à des équipements collectifs sont autorisés dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les secteurs Ac et Ap les installations et aménagements (hors constructions) nécessaires à des équipements collectifs sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Asl :

Seuls sont autorisés les aménagements et installations (hors construction) liés aux équipements sportifs et de loisir privés ou publics existants dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le STECAL Ag, à condition d'être liés à l'activité d'hébergement touristique existante :

Est autorisée l'extension limitée du bâtiment principal (accueillant la salle commune) à condition :

- De ne pas augmenter de plus de 50 m² l'emprise au sol existante,
- De ne pas augmenter la hauteur du bâtiment existant.

Est autorisée l'extension limitée et le changement d'usage du garage existant en un logement de fonction à condition :

- De ne pas augmenter de plus de 21 m² d'emprise au sol existante,
- De ne pas augmenter la hauteur du bâtiment existant.

Est autorisée la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant sur la même emprise à conditions :

- De ne pas augmenter de plus de 19 m² l'emprise au sol existante
- De ne pas créer d'unité d'hébergement supplémentaire,

- Que la hauteur de la nouvelle construction ne dépasse pas 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage.

Dans le **STECAL Asl1**, est autorisée l'extension du bâtiment d'accueil du centre équestre à condition :

- De ne pas augmenter de plus de 20m² l'emprise au sol existante,
- La hauteur de l'extension est limitée à 4m.

1.3. Usages et affectations des sols soumis à conditions :

Sont admis, dans l'ensemble de la zone A et de ses sous-secteurs, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérent à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone ;
- qu'elles soient accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour éviter les dangers vis-à-vis des personnes et des biens.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition :

- d'être liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ni dégrader la qualité paysagère du site.

L'adaptation et la réfection des bâtiments agricoles répertoriés au titre de l'article L.151-19, selon les critères de la commune comme « bâti rural traditionnel remarquable », localisés sur les documents graphiques et identifiés en annexe du présent PLU, dès lors qu'elles sont traitées en vue d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole sont autorisées. Le changement de destination vers l'hébergement touristique et hôtelier ou le logement des bâtiments agricoles répertoriés au titre de l'article L 151-11, localisés sur les documents graphiques et identifiés en annexe du présent PLU est autorisé dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'extension du bâtiment est interdite sauf pour les logements dans les conditions prévues à l'article 1.2.

Dans la zone A, hors sous secteurs Ac, Ap et Asl, les aménagements pour l'activité de camping sont autorisés dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole. L'activité de camping ne peut donner lieu à aucune construction nouvelle, seul le changement de destination vers l'hébergement hôtelier touristique d'un bâtiment existant identifié au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme est autorisé. Les emplacements doivent être situés à proximité des bâtiments existants et ne pas être visibles depuis les voies et espaces publics. Leur création ne doit pas impliquer de déboisement ou déblai/remblai.

En zone **Ac**, sont admis les excavations et aménagements liés à l'exploitation d'une carrière d'extraction de matériaux alluvionnaires sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires et imposées par le Code de l'Environnement. Une fois l'exploitation achevée, les terrains devront être remis en état conformément aux exigences fixées dans le cadre des autorisations des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Seules les installations mobiles imposées par les services préfectoraux pour la bonne exécution de l'exploitation de la carrière sont autorisées et devront être enlevées à la cessation d'activités.

Article A 2 - Mixité sociale et fonctionnelle

3.1. Mixité sociale : sans objet.

3.2. Mixité fonctionnelle : sans objet.

TITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article A 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les reculs par rapport aux voies s'appliquent aux axes ou alignements existants ou projetés (lorsqu'il existe un emplacement réservé).

➤ Routes départementales

Hors zone de bâti aggloméré, les reculs exigés par rapports aux routes départementales sont les suivants :

- Aux abords des routes appartenant au réseau structurant (RD 4, RD 6, RD 82, RD 907, RD952) :
 - Un recul minimum par rapport à l'axe de la voie est exigé : de 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions
 - Au niveau des carrefours, un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'emprise publique est exigé
- Aux abords des routes appartenant au réseau de liaison et de desserte (RD 8 et RD 315) :
 - Un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie est exigé.
 - Au niveau des carrefours, un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'emprise publique est exigé.

➤ Autres voies

Les constructions doivent être implantées à une distance de 8 mètres de l'axe des voies publiques communales, sans pouvoir être inférieure à 3 m de l'alignement.

Le long des voies privées, des chemins piétons ou d'une emprise publique (autre qu'une voie), les constructions doivent s'implanter à une distance de 3 m. de la limite de propriété

3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Dans le cas d'une construction existante sur l'unité foncière voisine implantée en limite séparative et dotée d'un mur aveugle sur cette limite, la construction pourra s'adosser à la construction existante à condition de ne pas en dépasser la hauteur (en tout point du bâtiment) et d'être implantée en continuité de son emprise.

Dans les autres cas, les constructions ou le volume annexe d'une construction peuvent être implantés en contiguïté des limites séparatives à condition :

- Qu'ils soient dotés d'un toit à deux pans ou d'un toit terrasse non accessible (cette condition ne s'applique pas dans le cas d'une annexe présentant une hauteur au faîtage inférieure ou égale à 3.50 mètres),
- Que leur hauteur n'excède pas 4 mètres à l'égout ou au point le plus élevé de l'acrotère et 6 mètres au faîtage.

Les constructions non implantées sur les limites séparatives devront se tenir à une distance minimum de 6 mètres des limites séparatives.

Les piscines (margelles comprises) doivent se tenir à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance entre deux constructions non accolées sur un même terrain doit être au maximum de 4 mètres.

Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole peuvent déroger à ces règles en cas de nécessité technique ou fonctionnelle justifiée par la spécificité de l'activité agricole.

Sauf impossibilité technique dûment justifiée, les annexes et les piscines devront s'implanter dans un rayon de 15 mètres autour de l'habitation.

3.4. Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone, hors secteurs Ac et Asl :

- L'ensemble bâti (annexes comprises) dédié à l'habitation nécessaire à une exploitation agricole ne doit pas excéder 300m² d'emprise au sol.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas porter à plus de 300m² l'emprise au sol totale de l'ensemble bâti
- L'emprise des annexes ne doit pas excéder 35m² (hors piscines et bassins d'agrément) et l'emprise des piscines et bassins d'agrément est limitée à 50m².
- L'emprise au sol des constructions destinées à la commercialisation des produits agricoles est limitée à 250m².

Dans le STECAL Ag, les extensions des bâtiments destinés à l'activité d'hébergement touristique ne pourront pas entraîner une augmentation de la surface d'emprise au sol de plus de 90 m².

Dans le STECAL Asl1, l'extension autorisée ne pourra entraîner une augmentation de l'emprise au sol de plus de 20m².

3.5. Hauteur

En zone A hors STECAL, la hauteur des constructions à l'égout du toit ou au point le plus élevé de l'acrotère, à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 9 mètres pour les autres constructions.

Dans le STECAL Ag, la hauteur des bâtiments existants ne pourra pas être augmentée sauf pour le bâtiment démolé et reconstruit qui pourra s'élever jusqu'à 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage.

Dans le STECAL Asl1, la hauteur de l'extension du bâtiment d'accueil ne pourra excéder 4 mètres.

Article A 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent présenter une unité de volume en s'inspirant de la typologie traditionnelle observée sur la commune.

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que les perspectives monumentales.

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, le projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Sont interdites les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région.

→ **Bâti traditionnel ancien (se référer à la définition dans les dispositions générales) et/ou identifié dans l'inventaire du patrimoine**

Les travaux exécutés sur ce type de bâti doivent avoir pour effet de préserver et mettre en valeur ses caractéristiques esthétiques et patrimoniales. L'emploi de techniques ou de matériaux susceptibles de les dénaturer est proscrit. Les extensions doivent être conçues et présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître.

Il est recommandé que l'égout de toiture du bâtiment principal soit plus haut que le faîtage ou l'acrotère du volume annexe.

A condition qu'elle ait pour effet de préserver et de mettre en valeur le bâtiment principal, une toiture-terrasse peut être autorisée sur les volumes annexes. Dans la même condition, des matériaux autres que l'enduit et la pierre peuvent être admis sur les volumes annexes.

4.1. Les façades

→ Matériaux

Les façades d'une construction doivent présenter une cohérence de traitement dans leur composition, leurs coloris et leurs matériaux.

En règle générale, les façades doivent être enduites et teintées, sauf pour les bâtiments techniques agricoles. La finition de l'enduit doit être frotassée, grattée fin ou talochée. Un enduit à pierre vue (au nu de la pierre) peut être autorisé.

Sont interdits :

- Les matériaux brillants ;
- Les imitations et faux appareillages de matériaux ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

En outre, sur le bâti traditionnel ancien et/ou identifié dans l'inventaire du patrimoine :

Lors des travaux de restructuration de bâtiments ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, génoises, encadrements en maçonnerie ou en pierre, bandeaux ou appuis de baie en pierre, treille végétale...) ils doivent être conservés ou restitués.

La pierre de taille doit rester apparente partout où elle existe sous forme d'ensemble appareillé. Seul est admis le remplacement des parties détériorées par des pierres dont les dimensions, l'aspect, la couleur et le grain sont identiques.

Le décrouitage des façades visant à laisser apparentes des pierres non appareillées est interdit.

L'enduit de la façade doit être réalisé à la chaux et présenté une finition frotassée fine. Il peut être teinté dans la masse.

Pour la finition décorative, l'emploi du badigeon à la chaux ou d'une peinture minérale est obligatoire.

Les placages extérieurs sur maçonnerie sont proscrits.

Pour les façades en maçonnerie de pierres non enduites, dans le cas d'un rejointoiement, les joints doivent être largement beurrés (pas de joint en creux) et d'un ton pierre.

Il est néanmoins recommandé de réaliser un enduit à la chaux pour protéger la façade. Un enduit à pierre vue (au nu de la pierre) peut être autorisé.

→ Ouvertures et menuiseries (dispositions applicables à tous les bâtiments à l'exception des bâtiments techniques agricoles et des bâtiments nécessaires à des équipements collectifs)

Les ouvertures, à l'exclusion des séchoirs, respectent, de préférence les proportions traditionnelles : elles sont plus hautes que larges.

Les surfaces pleines dominent nettement les surfaces de percement.

Les menuiseries et encadrements de porte ou de fenêtre de type bois ou aluminium doivent être privilégiés.

Les volets sont, de préférence, à battants de type bois teintés.

Les volets roulants peuvent être autorisés à condition que les caissons soient intégrés à la maçonnerie.

Les portes y compris les portes de garage sont, de préférence, de type bois ou habillage bois.

Les garde-corps doivent être de conception simple : barreaudage métallique vertical droit

En outre, sur le bâti traditionnel ancien et/ou identifié à l'inventaire du patrimoine :

Les ouvertures, à l'exclusion des séchoirs, sont de proportions plus hautes que larges.

Les volets de type bois sur cadre, contre-cloué ou à planches verticales sont à privilégier. Dans la mesure du possible, les volets de type bois sur cadre, contre-cloué ou à planches verticales existants sont conservés ou remplacés à l'identique.

L'ensemble des volets d'une même façade doivent être de la même facture et de la même teinte (pour ceux équipant les étages).

Les volets roulants sont interdits

→ **Couleurs**

La couleur blanche est proscrite pour les façades, les portes et les volets.

Les couleurs vives ou les couleurs sombres sont proscrites pour les façades des constructions autres que les bâtiments techniques agricoles.

La teinte des volets vient contraster avec celle de la façade.

Les façades des bâtiments techniques agricoles doivent être de teintes brunes ou grises.

4.2. Toitures

Les toitures sont à pente, de préférence à double pente.

Sauf pour les bâtiments techniques agricoles, la pente de toiture est de 30%. Une tolérance de +/- 2% peut être admise.

Elles sont simples sans décrochements excessifs.

Sauf pour les bâtiments techniques agricoles, la couverture est réalisée avec des tuiles canal en terre cuite de tons nuancés.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les toitures-terrasses peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- 1- Sur des volumes annexes accolés ou en extension du volume principal ;
- 2- En jonction immédiate avec le terrain naturel ;

Elles seront, de préférence, végétalisées. Les revêtements adaptés aux toitures-terrasses sont autorisés sous réserve qu'ils soient de teinte neutre et non brillante.

En outre, sur le bâti traditionnel ancien et/ou identifié à l'inventaire du patrimoine:

La couverture est réalisée avec des tuiles canal en terre cuite de tons nuancés et vieillis.

Lors des travaux de réfection de toiture, il est fortement recommandé de récupérer les tuiles de l'ancienne couverture. Elles seront complétées par des tuiles neuves posées en courant car ces dernières ne présentent que peu de surface visible. Les tuiles récupérées devront être posées en couvert.

L'égout de toit est constitué d'au moins un rang de génoise.

Les plaques sous-tuiles ne doivent pas être visibles en rives ni à l'égout de toit.

Les rives et faite de toit sont réalisés avec les mêmes tuiles et scellés au mortier.

Les terrasses de toit sont interdites.

L'encadrement des fenêtres de toit est de type aluminium ou bois peint d'un ton neutre. Elles ne sont pas équipées de volets roulants extérieurs. Dans le cas de volets roulants ou de stores intérieurs, ces derniers sont de teinte neutre.

Au regard des enjeux de biodiversité, il est recommandé le maintien des accès aux combles et greniers lors de la restauration de bâtiments (voir article 9 des dispositions générales).

4.3. Clôtures

En zone agricole, l'absence de clôture est à privilégier. Cependant, des clôtures peuvent être autorisées sous réserve :

- D'être liées à l'activité agricole ou de délimiter un espace dédié à l'habitation ;
- D'être constituées d'une haie vive d'essences variée, respectant les dispositions de la section de l'article 5 relative aux plantations, éventuellement doublées d'un grillage sans soubassement, côté intérieur de la propriété ;
- D'être perméables aux ruissellements et de permettre le passage de la petite faune ;
- De ne pas dépasser une hauteur maximum d'1m60 en façade sur rue et d'1m80 en limites séparatives ;
- De ne pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes ;

Des dérogations aux règles ci-dessus peuvent être accordées en cas de nécessité démontrée en lien avec l'activité agricole.

Dans les sous-secteurs et STECAL, des dérogations peuvent être accordées en cas de nécessité démontrée, en lien avec la vocation du secteur.

Dans l'éventualité de l'édification de portails, ceux-ci seront implantés en retrait de 5 mètres par rapport à la voie. Dans les secteurs couverts d'un emplacement réservé, le retrait prévu pour le portail devra être mesuré à compter de cette limite. Les piliers de portails pourront s'élever jusqu'à 1m80 au maximum.

4.4. Production d'énergie solaire

L'installation de capteurs solaires (capteurs solaires thermiques et/ou panneaux photovoltaïques) est admise sur tout support : sur toiture, au sol (limitée aux besoins de la consommation domestique définis par arrêté ministériel), sur paroi verticale, en allège, en ombrière.....sous réserve du respect des conditions suivantes.

Quel que soit le support, les capteurs solaires y compris leurs éléments annexes (câbles, onduleurs, raccordements....) doivent être les moins visibles possibles depuis le domaine public et avoir un impact le plus discret possible sur l'environnement bâti et paysager.

Pour une bonne intégration paysagère, les capteurs solaires doivent présenter une finition lisse et mate ainsi qu'une teinte sombre et uniforme.

→ Installation au sol

Afin de limiter l'impact sur l'environnement, les capteurs solaires doivent être adossés ou accolés à un mur, à un talus ou à une construction.

La création d'une butte artificielle est proscrite.

→ Installation sur une toiture

Toitures à pente

L'installation des capteurs solaires doit être privilégiée au sol ou sur les volumes annexes (auvent, garage, véranda, annexe....). Dans la mesure où le pétitionnaire justifie qu'aucune installation alternative n'est possible, l'installation de capteurs solaires sur la toiture est autorisée.

Pour les bâtiments techniques ne présentant pas d'intérêt patrimonial, les capteurs solaires peuvent être installés sur la toiture sans qu'aucune justification ne soit requise.

L'installation d'un châssis sur le toit ou d'une rehausse sur béquille est proscrite.

Les capteurs solaires doivent être:

- groupés
- placés en partie inférieure ou supérieure de la toiture
- alignés sur une même horizontale et axés avec les ouvertures existantes de la façade inférieure
- intégrés dans l'épaisseur de la toiture.

Toitures terrasse

L'acrotère et le garde-corps doivent être adaptés pour dissimuler les panneaux.

→ Installation sur paroi verticale

L'installation de capteurs solaires en façade n'est admise que sur les bâtiments techniques (hors bâti traditionnel ancien et/ ou identifié dans l'inventaire du patrimoine).

Ils ne doivent pas présenter d'inclinaison par rapport à la façade.

4.5. Autres installations techniques

Les paratonnerres, antennes, antennes paraboliques... doivent être implantés de manière à être les moins visibles possible depuis l'espace public.

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture ou en façade est autorisée, de préférence en pied de façade, sous réserve de ne pas être en saillie (les blocs extérieurs doivent être encastrés) et

d'être dissimulés derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics (habillage en maçonnerie, métal ou bois...) et de ne pas engendrer de nuisances sonores auprès du voisinage.

Aucune canalisation (eau, vidange...) ne doit être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales sont réalisées, de préférence, en zinc ou en cuivre.

Les réseaux électriques et de télécommunication doivent être dissimulés (peinture, passage sous goulottes ou fourreaux encastrés dans l'enduit...).

4.6. Adaptation au terrain

La composition et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie du terrain.

La construction doit être adaptée à la pente naturelle des terrains par encastrement ou étagement des volumes.

Le faîtage du volume principal doit être parallèle aux courbes de niveau.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les enrochements, les murs de soutènement en parpaings non enduits, ainsi que les murs et blocs végétalisables sont interdits sauf s'ils sont non visibles depuis les voies et espaces publics.

Les murs de soutènement de type restanques ou murets enduits doivent être privilégiés.

Des talus végétalisés peuvent également être réalisés, les bâches recouvrantes sont interdites.

Article A 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Hormis dans le cas de défrichements nécessaires à l'exploitation agricole, les plantations existantes doivent être maintenues. A défaut, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

En particulier, les haies délimitant le parcellaire agricole et la végétation en bord de ravins devront être conservées. La plantation d'arbres de haute tige et/ou d'écrans de verdure pourra être demandée afin d'assurer une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage. L'implantation d'un bâtiment pourra s'accompagner par la plantation de bosquet, mail, arbre signal à proximité du bâti, sujet isolé ou plantations d'alignement marquant le chemin d'accès.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de haute tige, arbres d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Se référer pour le choix des végétaux à la palette végétale en annexe du présent règlement. Cette liste n'est pas exhaustive, elle donne le caractère de l'ambiance recherchée. D'autres essences, adaptées au climat méditerranéen pourront être choisies. Sont interdites les essences non locales type thuyas, cyprès bleus, pyracanthas, les autres essences qui banalisent le site ainsi que les essences invasives listées dans la palette végétale en annexe.

Les haies monospécifiques sont interdites.

Les pelouses sont à éviter, il est préconisé de réaliser des enherbements rustiques à base de mélanges de graines adaptées aux conditions écologiques du site.

Article A 6 - Obligations en matière de stationnement

→ Modalités de réalisation

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement pour les automobiles, deux roues motorisées et vélos, correspondant aux caractéristiques de l'opération et à son environnement.

Pour toute opération d'ensemble les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération.

Les parcs de stationnement peuvent être à niveau ou enterrés, couverts ou à l'air libre. Il doit être compté une surface de 25 m² dégagement compris, pour une place de stationnement.

Tout parc de stationnement aérien devra faire l'objet d'un traitement paysager avec comme base minimum 1 arbre de haute tige pour 3 places.

Il doit être réalisé au minimum :

Destination/sous-destination de la construction (sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)	Nombre de places automobile (minimum)
Habitation	2 places de stationnement (couvertes ou non) par logement
Points de commercialisation de la production	1 place de stationnement par tranche de 30m ² d'emprise au sol.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas augmenté et si la destination n'est pas modifiée à condition, pour les immeubles d'habitation que le nombre de logements ne soit pas augmenté. Si le volume est modifié, cette norme ne s'applique qu'à la surface de plancher créée supplémentaire.

En cas de changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination seront exigées.

→ **Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :**

Pour les bâtiments d'habitation collectifs, les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

→ **Dispositions particulières**

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (conformément à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme) :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

TITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article A 7 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1. Conditions d'accès aux voies

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pour des raisons de sécurité, les accès aux routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées lorsqu'elles existent.

Dans les secteurs situées hors des zones de bâti aggloméré, tout nouvel accès direct sur le réseau routier départemental structurant et le changement de destination d'un accès existant sont interdits

7.2. Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées, doivent répondre à la destination et à l'importance des opérations qu'elles desservent.

En tout état de cause, elles doivent être aménagées, dans la partie terminale des voies en impasse, de manière à permettre le retournement des véhicules légers et des véhicules de secours.

Article A 8 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

8.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes raccordée au réseau collectif de distribution ou alimentée par un forage répondant aux normes en vigueur.

Cependant, à défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée. Ainsi le propriétaire devra prouver le débit et la potentialité de la source par l'intermédiaire d'analyses régulières par un laboratoire agréé. Le tarissement ultérieur de la source privée n'a pas pour effet d'obliger la commune à alimenter les constructions en eau.

→ *Eaux superficielles et souterraines*

Les forages et puits à des fins domestiques doivent être déclarés en mairie conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non sont susceptibles d'être soumis à déclaration ou autorisation selon les dispositions du Code de l'Environnement.

8.2. Assainissement

→ *Eaux usées domestiques (se référer à la définition dans les dispositions générales)*

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement. Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

→ *Eaux usées non domestiques (se référer à la définition dans les dispositions générales)*

Les déversements d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement sont soumis à autorisation selon les dispositions du Code de la Santé Publique.

Le propriétaire d'un immeuble ou d'un établissement dont les eaux usées résultent d'utilisations de l'eau assimilables à un usage domestique en application du code de l'environnement a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

Les eaux de vidange des piscines privées à usage familial doivent être rejetées prioritairement vers le milieu naturel après élimination des produits de désinfection (arrêt de la désinfection au minimum 48h avant la vidange). En cas d'impossibilité à titre exceptionnel, et après avis et accord écrit du service gestionnaire des eaux pluviales, le rejet vers le réseau public d'eaux pluviales pourra éventuellement être toléré. Le rejet des eaux de vidange vers le réseau public de collecte des eaux usées est, quant à lui, interdit.

→ *Eaux pluviales (se référer à la définition dans les dispositions générales)*

Fossés latéraux des routes départementales :

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner de rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation sera exclusivement assurée par les aménageurs.

Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur devra réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route pourront être admis s'il s'agit des eaux provenant de déversoirs des ouvrages de rétention et dans la mesure où le fossé aura été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter.

Une convention passée entre le Département et l'aménageur précisera les conditions techniques de calibrage du fossé de la route. L'entretien du fossé au droit de sa propriété ainsi que tous les frais nécessités par les opérations de rejet seront à la charge de l'aménageur.

Rejet dans le réseau public :

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (bac tampon, rétention, infiltration...). Dans le cas d'un bâtiment aligné sur une voie publique équipée d'un réseau collecteur, les eaux pluviales seront directement dirigées vers celui-ci.

En l'absence ou insuffisance de ce réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs de rétention/infiltration adaptés à l'opération et à la nature du sol, en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, et toute concentration.

Les infiltrations ne pourront être mises en œuvre qu'en dehors des zones ciblées par une interdiction dans le PPRN et à condition que le sous-sol récepteur puisse les supporter et qu'elles n'entraînent pas de modifications de résistance du sol, afin de ne pas causer de désordre sur les terrains environnants.

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales par un système séparatif jusqu'à la limite de propriété, permettant un raccordement sur un réseau séparatif public, existant ou à créer, d'évacuation des eaux pluviales.

8.3. Réseaux électrique, téléphonique

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La zone N est susceptible d'être concernée par les risques de crues torrentielles, d'inondations, de ruissellement/ravinement, de mouvement de terrain, de retrait gonflement des argiles et par le risque incendie, les dispositions des Plans de Prévention des Risques en vigueur s'appliquent.

TITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article N 1 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, destinations et sous destinations

1.1 Destinations et sous destinations interdites :

Dans l'ensemble de la zone N, toutes les constructions, installations et aménagements dont la destination n'est pas mentionnée dans la section suivante, sont interdites.

Dans le sous secteur Ni, toutes les constructions sont interdites.

1.2. Destinations et sous destinations soumises à conditions :

Dans l'ensemble de la zone N, en dehors du sous secteur inconstructible Ni, les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site. Chaque sous-secteur (sauf Ni) ou STECAL fait l'objet d'une disposition spécifique précisant la nature de l'équipement collectif d'intérêt collectif et services publics admis et/ou des conditions particulières d'implantation.

Dans l'ensemble de la zone N, hors sous secteurs Ni, Npc et Nzh:

Les constructions et aménagements nécessaires à l'activité pastorale (abri, point d'eau ou impluvium, serre d'élevage, cabane pastorale, ...) seront autorisés dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site.

Dans la zone N hors sous secteurs et STECAL et dans le sous secteur Nd :

Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière sont autorisées à l'exclusion de toute habitation.

Les bâtiments d'habitation existants à la date de la première approbation du PLU (2011) et dont la surface de plancher est strictement supérieure à 50 m² peuvent faire l'objet d'une extension mesurée et d'annexes sous conditions :

- L'extension d'un bâtiment à usage d'habitation et la construction d'annexes ne doivent pas :
 - o compromettre l'activité forestière ou pastorale ou la qualité paysagère du site ;
 - o porter à **plus de 200 m²** de surface de plancher et **300 m²** d'emprise au sol l'ensemble bâti dédié à l'habitation.
- L'extension d'un bâtiment à usage d'habitation doit en outre :
 - o être réalisée en une seule fois depuis la date de la première approbation du PLU de la commune

- être limitée à **25% de la surface de plancher existante** à la date de la première approbation du PLU, **sans porter à plus de 200 m²** de surface de plancher et **300 m² d'emprise** au sol l'ensemble bâti dédié à l'habitation (annexes et extensions comprises)
- L'emprise au sol maximale de l'ensemble des annexes ne peut dépasser 35 m², hors piscine et bassins d'agrément. Pour les piscines et bassins d'agrément, l'emprise est limitée à 50 m² (margelles comprises).

Dans le sous-secteur Npc :

Seuls sont autorisés les constructions et ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la protection du forage.

Tout acte ou travaux de nature à compromettre la pureté de l'eau et notamment tout épandage d'eaux usées ou tout dépôt d'ordures sont strictement interdits.

Dans le sous-secteur Nps :

Sont autorisés les constructions, aménagements et installations nécessaires au poste source électrique existant.

Dans le sous-secteur Npv :

Seuls sont autorisés les aménagements et installations (hors construction) nécessaires à l'exploitation des centrales photovoltaïques.

Dans le STECAL Npv 1 :

La construction d'un local de stockage démontable ou transportable lié au fonctionnement du parc photovoltaïque est autorisée dans la limite de 80 m² d'emprise au sol maximum et 3 mètres de hauteur.

Dans le STECAL Npv2 :

La construction d'un local de stockage démontable ou transportable lié au fonctionnement du parc photovoltaïque est autorisée dans la limite de 60 m² d'emprise au sol maximum et 3 mètres de hauteur.

Dans le sous-secteur Nsl :

Seuls sont autorisés les constructions, aménagements, installations liés aux équipements sportifs et de loisir d'intérêt public dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière ou pastorale sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site.

Dans le sous-secteur Nzh :

Seules sont autorisées les constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et service public sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement des cours d'eau afin de préserver la continuité écologique.

1.3 Usages et affectations des sols soumis à conditions :

Sont admis, dans l'ensemble de la zone N et de ses sous-secteurs, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérent à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier ;
- qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone ;
- qu'elles soient accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour éviter les dangers vis-à-vis des personnes et des biens.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition :

- d'être liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ni dégrader la qualité paysagère du site.

Les bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination listés en annexe du présent règlement et cartographiés sur le plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers l'hébergement hôtelier et touristique ou le logement au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. L'extension du bâtiment est interdite sauf pour les logements dans les conditions prévues à l'article 1.2.

Dans le sous-secteur Nzh :

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits sauf s'ils sont liés à un équipement d'intérêt collectif et service public et sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement des cours d'eau. Sont également interdits le drainage, l'imperméabilisation des sols, les clôtures sauf si elles sont perméables ainsi que tout aménagement de nature à dégrader l'intégrité physique des zones humides, leur fonctionnement hydraulique naturel, leur biodiversité spécifique et leur connexion transversale avec le cours d'eau.

Les aménagements et travaux d'entretien dans le lit du Verdon, nécessaires pour assurer la protection des zones habitées et des personnes contre les inondations sont également autorisés.

Article N 2 - Mixité sociale et fonctionnelle

2.1. Mixité sociale : Sans objet.

2.2. Mixité fonctionnelle : Sans objet.

TITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article N 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les reculs par rapport aux voies s'appliquent aux axes ou alignements existants ou projetés (lorsqu'il existe un emplacement réservé).

➤ Routes départementales

Hors zone de bâti aggloméré, les reculs exigés par rapport aux routes départementales sont les suivants :

- Aux abords des routes appartenant au réseau structurant (RD 4, RD 6, RD 82, RD 907, RD952) :
 - Un recul minimum par rapport à l'axe de la voie est exigé : de 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions
 - Au niveau des carrefours, un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'emprise publique est exigé
- Aux abords des routes appartenant au réseau de liaison et de desserte (RD 8 et RD 315) :
 - Un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie est exigé.
 - Au niveau des carrefours, un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'emprise publique est exigé.

➤ Autres voies

Les constructions doivent être implantées à une distance de 8 mètres de l'axe des voies publiques communales, sans pouvoir être inférieure à 3 m de l'alignement.

Le long des voies privées, des chemins piétons ou d'une emprise publique (autre qu'une voie), les constructions doivent s'implanter à une distance de 3 m. de la limite de propriété

3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'une construction existante sur l'unité foncière voisine implantée en limite séparative et dotée d'un mur aveugle sur cette limite, la construction pourra s'adosser à la construction existante à condition de ne pas en dépasser la hauteur (en tout point du bâtiment) et d'être implantée en continuité de son emprise.

Dans les autres cas, les constructions ou le volume annexe d'une construction peuvent être implantés en contiguïté des limites séparatives à condition :

- Qu'ils soient dotés d'un toit à deux pans ou d'un toit terrasse non accessible (cette condition ne s'applique pas dans le cas d'une annexe présentant une hauteur au faîtage inférieure ou égale à 3,50 mètres),
- Que leur hauteur n'excède pas 4 mètres à l'égout ou au point le plus élevé de l'acrotère et 6 mètres au faîtage

Les constructions non implantées sur les limites séparatives devront se tenir à une distance minimum de 6 mètres des limites séparatives.

Les piscines (margelles comprises) doivent se tenir à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance entre deux constructions non accolées sur un même terrain doit être au maximum de 4 mètres.

Les constructions nécessaires à une exploitation forestière ou à une activité pastorale peuvent déroger à cette règle en cas de nécessité technique ou fonctionnelle justifiée par la spécificité de ces activités.

Sauf impossibilité technique dûment justifiée, les annexes et piscines doivent s'implanter dans un rayon maximum de 15 mètres autour du bâtiment à usage d'habitation.

3.4. Emprise au sol :

Dans l'ensemble de la zone N, hors sous-secteurs et STECAL :

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas porter à plus de 300m² l'emprise au sol totale de l'ensemble bâti (annexes comprises) dédié à l'habitation.
- L'emprise des annexes ne doit pas excéder 35m² (hors piscines et bassins d'agrément) et l'emprise des piscines et bassins d'agrément est limitée à 50m².

Dans le STECAL Npv1, l'emprise au sol de la nouvelle construction ne pourra dépasser 80 m².

Dans le STECAL Npv2, l'emprise au sol de la nouvelle construction ne pourra dépasser 60 m².

3.5. Hauteur

La hauteur des constructions à l'égout du toit ou au point le plus élevé de l'acrotère, ne pourra excéder 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 9 mètres pour les autres constructions.

Dans les STECAL Npv1 et Npv2, la hauteur maximale de la nouvelle construction ne pourra dépasser 3 mètres.

Article N 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent présenter une unité de volume en s'inspirant de la typologie traditionnelle observée sur la commune.

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que les perspectives monumentales.

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, le projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Sont interdites les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région.

→ **Bâti traditionnel ancien (se référer à la définition dans les dispositions générales) et/ou identifié dans l'inventaire du patrimoine**

Les travaux exécutés sur ce type de bâti doivent avoir pour effet de préserver et mettre en valeur ses caractéristiques esthétiques et patrimoniales. L'emploi de techniques ou de matériaux susceptibles de les dénaturer est proscrit.

Les extensions doivent être conçues et présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître.

Il est recommandé que l'égout de toiture du bâtiment principal soit plus haut que le faîtage ou l'acrotère du volume annexe.

A condition qu'elle ait pour effet de préserver et de mettre en valeur le bâtiment principal, une toiture-terrasse peut être autorisée sur les volumes annexes. Dans la même condition, des matériaux autres que l'enduit et la pierre peuvent être admis sur les volumes annexes.

4.1. Les façades

→ **Matériaux**

Les façades d'une construction doivent présenter une cohérence de traitement dans leur composition, leurs coloris et leurs matériaux.

En règle générale, les façades doivent être enduites et teintées, sauf pour les bâtiments liés à une exploitation forestière, à une activité pastorale ou à un équipement d'intérêt collectif. La finition de l'enduit doit être frottée, grattée fin ou talochée. Un enduit à pierre vue peut être autorisé.

Sont interdits :

- Les matériaux brillants ;
- Les imitations et faux appareillages de matériaux ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

En outre, sur le bâti traditionnel ancien :

Lors des travaux de restructuration de bâtiments ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, génoises, encadrements en maçonnerie ou en pierre, bandeaux ou appuis de baie en pierre, treille végétale...) ils doivent être conservés ou restitués.

La pierre de taille doit rester apparente partout où elle existe sous forme d'ensemble appareillé. Seul est admis le remplacement des parties détériorées par des pierres dont les dimensions, l'aspect, la couleur et le grain sont identiques.

Le décroutage des façades visant à laisser apparentes des pierres non appareillées est interdit.

L'enduit de la façade doit être réalisé à la chaux et présenté une finition frotassée fine. Il peut être teinté dans la masse.

Pour la finition décorative, l'emploi du badigeon à la chaux ou d'une peinture minérale est obligatoire.

Les enduits en saillie par rapport à la pierre vue et les placages extérieurs sur maçonnerie sont proscrits.

Pour les façades en maçonnerie de pierres non enduites, dans le cas d'un rejointoiement, les joints doivent être largement beurrés (pas de joint en creux) et d'un ton pierre.

Il est néanmoins recommandé de réaliser un enduit à la chaux pour protéger la façade. Un enduit à pierre vue (au nu de la pierre) peut être autorisé.

→ *Ouvertures et menuiseries (dispositions applicables à tous les bâtiments à l'exception des bâtiments liés à une exploitation forestières, à une activité pastorale ou à un équipement d'intérêt collectif)*

Les ouvertures, à l'exclusion des séchoirs, respectent, de préférence les proportions traditionnelles : elles sont plus hautes que larges.

Les surfaces pleines dominent nettement les surfaces de percement.

Les menuiseries et encadrements de porte ou de fenêtre de type bois ou aluminium doivent être privilégiés

Les volets sont, de préférence, à battants de type bois teintés.

Les volets roulants peuvent être autorisés à condition que les caissons soient intégrés à la maçonnerie.

Les portes y compris les portes de garage sont, de préférence, de type bois ou habillage bois.

Les garde-corps doivent être de conception simple : barreaudage métallique vertical droit

En outre, sur le bâti traditionnel ancien :

Les ouvertures, à l'exclusion des séchoirs, sont de proportions plus hautes que larges.

Les volets de type bois sur cadre, contre-cloué ou à planches verticales sont à privilégier. Dans la mesure du possible, les volets de type bois sur cadre, contre-cloué ou à planches verticales existants sont conservés ou remplacés à l'identique.

L'ensemble des volets d'une même façade doivent être de la même facture et de la même teinte (pour ceux équipant les étages).

Les volets roulants sont interdits

→ *Couleurs*

La couleur blanche est proscrite pour les enduits de façades, les portes et les volets.

Les couleurs vives ou les couleurs sombres sont proscrites pour les enduits de façade des constructions autres que les bâtiments techniques forestiers, liés à l'activité pastorale ou à un équipement collectif.

La teinte des volets vient contraster avec celle de l'enduit de façade.

Les façades des bâtiments techniques forestiers et des bâtiments liés à l'activité pastorale doivent être de teintes brunes ou grises.

4.2. Toitures

Les toitures sont à pente, de préférence à double pentes sans décrochements.

Sauf pour les bâtiments liés à une exploitation forestière, à une activité pastorale ou à un équipement collectif, la pente de toiture est de 30%. Une tolérance de +/- 2% peut être admise.

Elles sont simples sans décrochements excessifs.

Sauf pour les bâtiments liés à une exploitation forestière, à une activité pastorale ou à un équipement collectif, la couverture est réalisée avec des tuiles canal en terre cuite de tons nuancés.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les toitures-terrasses peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- 1- Sur des volumes annexes accolés ou en extension du volume principal ;
- 2- En jonction immédiate avec le terrain naturel ;

Elles seront, de préférence, végétalisées. Les revêtements adaptés aux toitures-terrasses sont autorisés sous réserve qu'ils soient de teinte neutre et non brillante.

En outre, sur le bâti traditionnel ancien :

La couverture est réalisée avec des tuiles canal en terre cuite de tons nuancés et vieillis.

Lors des travaux de réfection de toiture, il est fortement recommandé de récupérer les tuiles de l'ancienne couverture. Elles seront complétées par des tuiles neuves posées en courant car ces dernières ne présentent que peu de surface visible. Les tuiles récupérées devront être posées en couvert.

L'égout de toit est constitué d'au moins un rang de génoise.

Les plaques sous-tuiles ne doivent pas être visibles en rives ni à l'égout de toit.

Les rives et faite de toit sont réalisés avec les mêmes tuiles et scellés au mortier.

Les terrasses de toit sont interdites.

L'encadrement des fenêtres de toit est de type aluminium ou bois peint d'un ton neutre. Elles ne sont pas équipées de volets roulants extérieurs. Dans le cas de volets roulants ou de stores intérieurs, ces derniers sont de teinte neutre.

Au regard des enjeux de biodiversité, il est recommandé le maintien des accès aux combles et greniers lors de la restauration de bâtiments (voir article 9 des dispositions générales).

4.3. Clôtures

En zone naturelle, l'absence de clôture est à privilégier. Cependant, des clôtures peuvent être autorisées sous réserves :

- D'être liées à une activité pastorale ou de délimiter un espace dédié à l'habitation ;
- D'être constituées d'une haie vive d'essence variée respectant les dispositions de la section de l'article 5 relative aux plantations, éventuellement doublées d'un grillage sans soubassement côté intérieur de la propriété ;
- D'être perméables aux ruissellements et de permettre le passage de la petite faune ;
- De ne pas dépasser une hauteur maximum de 1m60 en façade sur rue ou d'1m80 en limites séparatives ;
- De ne pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes ;

Des dérogations aux règles ci-dessus peuvent être accordées en cas nécessité démontrée en lien avec l'activité pastorale.

Dans les sous-secteurs et STECAL, des dérogations peuvent être accordées en cas de nécessité démontrée, en lien avec la vocation du secteur.

Dans l'éventualité de l'édification de portails, ceux-ci seront implantés en retrait de 5 mètres par rapport à la voie. Dans les secteurs couverts d'un emplacement réservé, le retrait prévu pour le portail devra être mesuré à compter de cette limite. Les piliers de portails pourront s'élever jusqu'à 1m40 au maximum.

4.4. Production d'énergie solaire

L'installation de capteurs solaires (capteur solaires thermiques et/ou panneaux photovoltaïques) est admise sur tout support : sur toiture, au sol, sur paroi verticale, en allège, en ombrière.....sous réserve du respect des conditions suivantes.

Quel que soit le support, les capteurs solaires y compris leurs éléments annexes (câbles, onduleurs, raccordements....) doivent être les moins visibles possibles depuis le domaine public et avoir un impact le plus discret possible sur l'environnement bâti et paysager.

Pour une bonne intégration paysagère, les capteurs solaires doivent présenter une finition lisse et mate ainsi qu'une teinte sombre et uniforme.

→ **Installation au sol**

Afin de limiter l'impact sur l'environnement, les capteurs solaires doivent être adossés ou accolés à un mur, à un talus ou à une construction.

La création d'une butte artificielle est proscrite.

→ **Installation sur une toiture**

Toitures à pente

L'installation des capteurs solaires doit être privilégiée au sol ou sur les volumes annexes (auvent, garage, véranda, annexe....). Dans la mesure où le pétitionnaire justifie qu'aucune installation alternative n'est possible, l'installation de capteurs solaires sur la toiture est autorisée.

Pour les bâtiments techniques ne présentant pas d'intérêt patrimonial, les capteurs solaires peuvent être installés sur la toiture sans qu'aucune justification ne soit requise.

L'installation d'un châssis sur le toit ou d'une rehausse sur béquille est proscrite.

Les capteurs solaires doivent être:

- groupés
- placés en partie inférieure ou supérieure de la toiture
- alignés sur une même horizontale et axés avec les ouvertures existantes de la façade inférieure
- intégrés dans l'épaisseur de la toiture.

Toitures terrasse

L'acrotère et le garde-corps doivent être adaptés pour dissimuler les panneaux.

→ **Installation sur paroi verticale**

L'installation de capteurs solaires en façade n'est admise que sur les bâtiments techniques (hors bâti traditionnel ancien et/ ou identifié dans l'inventaire du patrimoine).

Ils ne doivent pas présenter d'inclinaison par rapport à la façade.

4.5. Autres installations techniques

Les paratonnerres, antennes, antennes paraboliques... doivent être implantés de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture ou en façade est autorisée, de préférence en pied de façade, sous réserve de ne pas être en saillie (les blocs extérieurs doivent être encastrés) et d'être dissimulés derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics (habillage en maçonnerie, métal ou bois...) et de ne pas engendrer de nuisances sonores auprès du voisinage.

Aucune canalisation (eau, vidange...) ne doit être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales sont réalisées, de préférence, en zinc ou en cuivre.

Les réseaux électriques et de télécommunication doivent être dissimulés (peinture, passage sous goulottes ou fourreaux encastrés dans l'enduit...).

4.6. Adaptation au terrain

La composition et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie du terrain.

La construction doit être adaptée à la pente naturelle des terrains par encastrement ou étagement des volumes.

Le faitage du volume principal doit être parallèle aux courbes de niveau.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les enrochements, les murs de soutènement en parpaings non enduits, ainsi que les murs et blocs végétalisables sont interdits sauf s'ils sont non visibles depuis les voies et espaces publics.

Les murs de soutènement de type restanques ou murets enduits doivent être privilégiés.

Des talus végétalisés peuvent également être réalisés, les bâches recouvrantes sont interdites.

Article N 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Hormis dans le cas de défrichements nécessaires à l'exploitation forestière ou à l'activité pastorale, les plantations existantes doivent être maintenues. A défaut, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

En particulier, les haies et la végétation en bord de ravins devront être conservées. La plantation d'arbres de haute tige et/ou d'écrans de verdure pourra être demandée afin d'assurer une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage.

L'implantation d'un bâtiment pourra s'accompagner par la plantation de bosquet, mail, arbre signal à proximité du bâti, sujet isolé ou plantations d'alignement marquant le chemin d'accès.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de haute tige, arbres d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Se référer pour le choix des végétaux à la palette végétale en annexe du présent règlement. Cette liste n'est pas exhaustive, elle donne le caractère de l'ambiance recherchée. D'autres essences, adaptées au climat méditerranéen pourront être choisies. Sont interdites les essences non locales type thuyas, cyprès bleus, pyracanthas, les essences qui banalisent le site ainsi que les essences invasives listées dans la palette végétale en annexe.

Les haies monospécifiques sont interdites.

Les pelouses à l'arrosage sont à éviter, il est préconisé de réaliser des enherbements rustiques à base de mélanges de graines adaptées aux conditions écologiques du site.

Article N 6 - Obligations en matière de stationnement

→ Modalités de réalisation

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement pour les automobiles, deux roues motorisées et vélos, correspondant aux caractéristiques de l'opération et à son environnement.

Pour toute opération d'ensemble les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération.

Les parcs de stationnement peuvent être à niveau ou enterrés, couverts ou à l'air libre. Il doit être compté une surface de 25 m² dégagement compris, pour une place de stationnement.

Tout parc de stationnement aérien devra faire l'objet d'un traitement paysager avec comme base minimum 1 arbre de haute tige pour 3 places.

Il doit être réalisé au minimum :

Destination/sous-destination de la construction (sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)	Nombre de places automobile (minimum)
Logement	2 places de stationnement (couverte ou non) par logement

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas augmenté et si la destination n'est pas modifiée à condition, pour les immeubles d'habitation, que le nombre de logements ne soit pas augmenté. Si le volume est modifié, cette norme ne s'applique qu'à la surface de plancher créée supplémentaire.

En cas de changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination seront exigées.

→ Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Pour les bâtiments d'habitation collectifs, les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

→ Dispositions particulières

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (conformément à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme) :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

TITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article N 7 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1. Condition d'accès aux voies

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pour des raisons de sécurité, les accès aux routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées lorsqu'elles existent.

Dans les secteurs situés hors des zones de bâti aggloméré, tout nouvel accès direct sur le réseau routier départemental structurant et le changement de destination d'un accès existant sont interdits

7.2. Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées, doivent répondre à la destination et à l'importance des opérations qu'elles desservent.

En tout état de cause, elles doivent être aménagées, dans la partie terminale des voies en impasse, de manière à permettre le retournement des véhicules légers et des véhicules de secours.

Article N 8 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

8.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes raccordée au réseau collectif de distribution ou alimentée par un forage répondant aux normes en vigueur.

Cependant, à défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée. Ainsi le propriétaire devra prouver le débit et la potentialité de la source par l'intermédiaire

d'analyses régulières par un laboratoire agréé. Le tarissement ultérieur de la source privée n'a pas pour effet d'obliger la commune à alimenter les constructions en eau.

→ **Eaux superficielles et souterraines**

Les forages et puits à des fins domestiques doivent être déclarés en mairie conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non sont susceptibles d'être soumis à déclaration ou autorisation selon les dispositions du Code de l'Environnement.

8.2. Assainissement :

→ **Eaux usées domestiques (se référer à la définition dans les dispositions générales)**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement. Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

→ **Eaux usées non domestiques (se référer à la définition dans les dispositions générales)**

Les déversements d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement sont soumis à autorisation selon les dispositions du Code de la Santé Publique.

Le propriétaire d'un immeuble ou d'un établissement dont les eaux usées résultent d'utilisations de l'eau assimilables à un usage domestique en application du code de l'environnement a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

Les eaux de vidange des piscines privées à usage familial doivent être rejetées prioritairement vers le milieu naturel après élimination des produits de désinfection (arrêt de la désinfection au minimum 48h avant la vidange). En cas d'impossibilité à titre exceptionnel, et après avis et accord écrit du service gestionnaire des eaux pluviales, le rejet vers le réseau public d'eaux pluviales pourra éventuellement être toléré. Le rejet des eaux de vidange vers le réseau public de collecte des eaux usées est, quant à lui, interdit.

→ **Eaux pluviales (se référer à la définition dans les dispositions générales)**

Fossés latéraux des routes départementales :

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner de rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation sera exclusivement assurée par les aménageurs.

Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur devra réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route pourront être admis s'il s'agit des eaux provenant de déversoirs des ouvrages de rétention et dans la mesure où le fossé aura été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter.

Une convention passée entre le Département et l'aménageur précisera les conditions techniques de calibrage du fossé de la route. L'entretien du fossé au droit de sa propriété ainsi que tous les frais nécessités par les opérations de rejet seront à la charge de l'aménageur.

Rejet dans le réseau public :

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en

œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (bac tampon, rétention, infiltration...). Dans le cas d'un bâtiment aligné sur une voie publique équipée d'un réseau collecteur, les eaux pluviales seront directement dirigées vers celui-ci.

En l'absence ou insuffisance de ce réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs de rétention/infiltration adaptés à l'opération et à la nature du sol, en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, et toute concentration.

Les infiltrations ne pourront être mises en œuvre qu'en dehors des zones ciblées par une interdiction dans le PPRN et à condition que le sous-sol récepteur puisse les supporter et qu'elles n'entraînent pas de modifications de résistance du sol, afin de ne pas causer de désordre sur les terrains environnants.

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales par un système séparatif jusqu'à la limite de propriété, permettant un raccordement sur un réseau séparatif public, existant ou à créer, d'évacuation des eaux pluviales.

8.3. Réseaux électrique, téléphonique

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

ANNEXES DU REGLEMENT

ANNEXE 1 : Liste des emplacements réservés

Numéro	Collectivité bénéficiaire	DESTINATION EMPRISE	PLATE FORME DES VOIES	Surface de l'ER (m²)	LOCALISATION DU PROJET
1	Département	Calibrage de la Route Départementale n°4	35 mètres	203504	De la limite avec la commune de Valensole à la limite avec la commune de Vinon s/ Verdon
2	Département	Calibrage de la Route Départementale n°82	20 mètres	221827	De la RD 4 au cimetière communal
3	Département	Calibrage de la Route Départementale n°8 partie Nord	30 mètres	143149	de la sortie du village à la limite avec la commune de Valensole
4	Département	Calibrage de la Route Départementale n°8 partie Sud	25 mètres	100656	Du terrain situé au Nord du camping de la Pinède à la limite avec la commune de Saint Julien le Montagnier
5	Département	Calibrage de la Route Départementale n°952 partie Est	20 mètres	42181	Du lieu-dit Groupatasse à la limite avec la commune de Saint Martin de Brômes
6	Département	Calibrage de la Route Départementale n°952 partie Ouest	30 mètres	96999	Du lieu-dit La Burlière à la limite communale avec la commune de Vinon sur Verdon
7	Commune	Elargissement du chemin de Babaou	8 mètres	11310	De la rue des Eaux Chaudes à la RD952
8	Commune	Elargissement de voie et création d'un bouclage	6 mètres	3067	Quartier Cité Paradis
9	Commune	Elargissement du chemin de la Peyresse	8 mètres	1956	De l'avenue des Thermes au Chemin de Ste Annette
10	Commune	Elargissement du chemin des Riayes	7 mètres	6962	Du chemin de Ste Annette à la parcelle B 409
11	Commune	Aménagement du chemin des Seigneurs	6 mètres	3086	De la rue Martin Philip au carrefour proche cimetière
12	Commune	Elargissement de la rue Fontaine Vieille	7 mètres	4277	Du chemin des Rélarguiers à l'avenue Jean Moulin
13	Commune	Elargissement de la voie de desserte interne du quartier des Vannes	8 mètres	980	Du chemin des Roseaux à la parcelle ZC 520
14	Commune	Elargissement de l'impasse des Amandiers	8 mètres	2000	Quartier Coulet de Sion
15	Commune	Elargissement du chemin des Maurines et création d'un cheminement piétons	6 mètres	3490	De la RD 952 (La Distillerie) à la RD 952 (Village)
16	Commune	Création d'un chemin DFCI	6 mètres	4190	Du chemin des Seigneurs à la parcelle E 243
17	Commune	Elargissement du chemin de la Burlière	8 mètres	4030	Quartier La Burlière
18	Commune	Passage des réseaux	4 mètres	270	Du chemin de la Burlière au Canal de Pontoise
19	Commune	Elargissement du Chemin du Plan	10 mètres, 16 mètres aux intersections	11280	De l'impasse des amandiers au chemin de la grande auberge
20	Commune	Elargissement du chemin de l'Oumède et aménagement du carrefour sur la RD 952	8 mètres	4330	De la RD 952 à la parcelle E 430
21	Commune	Agrandissement du carrefour du Grysélis	25 mètres	506	Avenue des Thermes
22	Commune	Elargissement de la voie communale entre le Verdon et la RD 952	12 mètres	10770	Entre le Verdon et la RD952
23	Commune	Elargissement de la voie communale	-	510	Parcelle B 534 au lieu-dit La Combe
24	Commune	Création d'une aire de retournement	-	570	Quartier La Burlière
25	Commune	Création d'une aire de retournement pour la future zone d'activité	-	780	Lieu-dit Turcan
26	Commune	Elargissement de la voie communale n°4	8 mètres 50, 20 mètres à l'intersection	4530	Lieu-dit Turcans
27	Commune	Aménagement du boulevard urbain en entrée de ville Est	10 mètres	2480	Entrée de ville
28	Commune	Elargissement de la voie d'accès au Jas du Rocher	8 mètres	1180	Jas du Rocher
29	Commune	Elargissement de la voie communale	8 mètres	1380	Quartier Fontaines
30	Commune	Aménagement d'une aire de retournement	15 mètres	225	Quartier Fontaines - Sur le chemin des Cades
31	Commune	Aménagement d'une aire de retournement	15 mètres	225	Quartier Fontaines
32	Commune	création d'un rond-point sur l'Avenue des Alpes au croisement avec l'Avenue Pierre Brossolette	30 mètres	700	Sur l'avenue des Thermes au croisement avec l'avenue Pierre Brossolette
33	Commune	Aménagement du boulevard urbain en entrée de ville Est	5 mètres	645	Sur l'avenue des Thermes

34	Commune	Aménagement du carrefour à proximité du cimetière	25 mètres	325	L'Arziéras
35	Commune	Aménagement du carrefour Sainte Croix	25 mètres	325	Au croisement de l'avenue Jean Moulin et du chemin des Maurines
36	Commune	Elargissement du chemin des Sébières	10 mètres	3550	chemin des Sébières
37	Commune	Mise en place d'un point de collecte sélective des ordures ménagères	-	730	Parcelle C 996
38	Commune	Aménagement d'un bassin d'orage	-	9530	Quartier l'Aire
39	Commune	Création d'un parking maison Saint Pierre	-	880	Lieu-dit Les Beaumes
40	Commune	Aménagement de l'avenue des Alpes	-	165	Avenue des Alpes Entre le chemin des Beaumes et la rue Emile Poitevin
41	Commune	Aménagement d'un abri-bus	-	115	Le Plan
42	Commune	aménagement d'un carrefour sur l'Avenue des Alpes	-	420	Avenue des Alpes

ANNEXE 2 : Inventaire du patrimoine (art. L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme)

1. Bâti traditionnel rural, paysager et bâti urbain

L'article **L151-19** du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, d'identifier et localiser les éléments de patrimoine à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre **culturel, historique ou architectural** et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Trois types d'éléments sont recensés :

- Bâtiments patrimoniaux, éléments du paysage à mettre en valeur ou requalifier
- Bâtiments traditionnels ruraux
- Objets patrimoniaux à protéger

Les éléments identifiés dans l'inventaire du patrimoine peuvent faire l'objet de projet de restauration dans les limites des volumes existants ou des extensions autorisées par le règlement. Le projet de restauration devra respecter les caractéristiques architecturales initiales des bâtiments (volumes, toitures, matériaux) et permettre leur mise en valeur. En outre, l'article 4 du règlement des zones définit des dispositions particulières pour ces bâtiments.

Tous les bâtiments identifiés dans l'inventaire du patrimoine en zone A et N appartiennent à la catégorie des bâtiments traditionnels ruraux.

Bâtiments patrimoniaux

Ref	Intitulé	Section-Parcelle	Observations	Photographie
A1	Porte Ste Anne	G404	Inventaire PNRV	
A2	Porte du Vieil Horloge	Section G domaine public		
A3	Eglise paroissiale	G454		
A4	Château des Templiers	G88 - G85 - G86 - G87 - G89 - G1245	Monument historique inscrit - Base Mérimée	
A5	Villa «La résidence»	G1624		

A6	Villa «La Castellane»	G814 et G1761		 
A7	Villa Quartier Babaou	C653		
A8	Les Vieux Bains	C312		 
A9	Chapelle Ste Croix et Calvaire	G42		
A10	Chapelle St Sébastien	G1002		
A11	Chapelle Notre Dame des Oeufs	D692		
A12	Villa 19°	G857		
A14	Villa 19°	G881		
A15	Villa 19°	G821		
A16	Villa 19°	G832		

A17	Square Pauline	G435		
A18	Sanctuaire antique des eaux	G181	Monument historique inscrit	 Vue générale de la piscine avant les fouilles n°05041283ZA : ©MC – DRAC/SRA PACA – SRA 1988

Bâtiment traditionnel rural

Ref	Intitulé	Section-Parcelle	Observations	Photographie
B1	Château de la Bouscole Bâti abritant la source captée de la Bouscole	B139	Inventaire PNRV	
B2	Château Le Castellet	F 335- F 330		
B3	Château de Lineau	E 557		
B4	Château Laval	C 115		
B5	Château du Rousset	A 165 A 164 Chapelle		
B6	Chalet Viton	F 58		
B7	Château de Pontoise	F 493		
B8	Ferme de Pontoise	F 498- F 481	Hameau	
B9	Château Aurabelle Hameau Aurabelle	D 892		
B10	Maison de Maître	D 933		

B11	La Cavalerie	F 195	Corps de Ferme	
B12	La Colle	B 939 - B 263- B266	Corps de ferme	
B13	Le Petit Devançon	A 191	Belle maison d'habitation	
B14	Ferme de la Javi	C 979 - C 978- C 976- C 974	Ensemble de maisons + Hameau familial	
B15	La Bastide Blanche	E 576- E 579	Belle maison de maître	
B16	Les Iscles	E 603	Bâti remarquable	
B17	Le Petit Laval	B 228	Maison d'habitation, faible valeur patrimoniale	
B18	Ferme de Bassaquet	C159 - B1142 - B1148 - B1146 - B1051 - B1144 - B1145	Maison d'habitation, faible valeur patrimoniale	
B19	La Chaudière	B 93	Ferme	
B20	La Laoupi	B 950	Belle maison d'habitation	
B21	La Fare	A 410 - A 409 A 421 - A 422 A 420 - A 419	Ferme	
B22	La Brunetière	A 56	Maison d'habitation + Annexe	
B23	La Palière	F 269	Corps de ferme et annexes	
B24	Ferme La Palud	C1103 - C1104		
B25	Ancienne batisse agricole en	F604		

	pierres			
B26	Ancienne remise en pierre	E609		
B27	Ancienne bergerie Pigette	D91		
B28	Ancienne bergerie Pigette	D90		
B29	Ancienne bâtisse Rousset	F37		
B30	Ancienne bâtisse Rousset	F37		
B31	Le Grand Devançon – ancienne bâtisse	A138		
B32	Ancienne école Rousset	A168		
B33	Ancienne bâtisse Rousset	F12		
B34	Anciennes écuries de château Laval	C109		

Objets patrimoniaux

Ref	Intitulé	Section-Parcelle	Observations	Photographie
C1	Aqueduc du canal de Pontoise	section C	Inventaire PNRV <i>Référencé graphiquement</i>	
C2	Pont sur la RD 8		Inventaire PNRV <i>Référencé graphiquement</i>	
C3	Vanne des Relarguiers		Inventaire PNRV <i>Référencé graphiquement</i>	
C4	Les estacades du Verdon		Inventaire du PNRV <i>Référencé graphiquement</i>	
C5	Lavoir des Aires	G 687	Inventaire PNRV	
C6	Lavoir des Ferrailons Rue Martin Philip	Section G domaine public	Inventaire PNRV	
C7	Lavoir du Chemin Neuf	Section G domaine public	Inventaire PNRV	
C8	Fontaine de la Placette	Section G domaine public	Inventaire PNRV	
C9	Lavoir de la rue Fontaine Vielle	Section G domaine public		
C10	Fontaine de l'Hôtel de Ville	Domaine public	Inventaire du PNRV	 

C11	Fontaine de la plateforme	Section G domaine public	Inventaire du PNRV	
C12	Croix de la Mission	G2132		
C13	Fontaine des Marronniers	Section G domaine public	Inventaire PNRV	
C14	Fontaine de l'Avenue des Alpes	Section G Domaine public	Inventaire PNRV	
C15	Canal de Pontoise (également identifié au titre de l'article L151-23)			
C16	Oratoire St Joseph	C1087	Inventaire PNRV	
C17	Plaque commémorative du canal de Pontoise	Domaine public		

C18	Colonne Brisée	G1817		
-----	----------------	-------	--	---

2. Eléments végétaux et de paysages identifiés au titre de l'article L151-23

L'article **L151-23** du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, d'identifier et localiser les éléments à protéger pour des motifs d'ordre **écologique** et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. La liste des éléments identifiés est constituée d'**Espaces Verts Protégés (EVP)** et de **Zones Humides (ZH)** et est annexée au présent règlement. Ces éléments sont également reportés au plan de zonage.

Ainsi, toute modification ou suppression d'un élément identifié soit dans l'inventaire du patrimoine soit dans la liste des éléments protégés pour des motifs d'ordre écologique, doit, conformément à l'article R421-17 du Code de l'Urbanisme, faire l'objet d'une déclaration préalable.

Toute intervention de nature à dégrader la fonction écologique de l'élément identifié est interdite

Dans l'ensemble des Espaces Verts Protégés (EVP), l'abattage d'arbres sains et n'appartenant pas à une espèce exogène ou invasive est interdit. Cependant, lorsqu'il est rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, l'abattage d'arbres peut être admis à condition qu'il soit démontré qu'aucune autre implantation ne peut être retenue. En cas d'abattages, la surface déboisée ne pourra excéder 15% de la surface totale de l'EVP identifiée sur l'unité foncière.

Dans les Zones Humides (ZH) identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sont interdits :

- le remblaiement, l'affouillement, le drainage et l'imperméabilisation sauf si nécessaire à un équipement d'intérêt collectif sous réserve de ne pas porter atteinte aux fonctions des cours d'eau,
- tout aménagement dégradant l'intégrité physique de la zone humide, son fonctionnement hydraulique naturel, sa biodiversité spécifique et la connexion transversale avec le cours d'eau.

L'aménagement de clôtures n'est autorisé que si elles sont perméables.

Les Espaces Verts Protégés (EVP)

Ref	Intitulé	Section-Parcelle	Observations	Photographie
EVP 1	Haies en Plaine agricole du Verdon Aurabelle			
EVP 2	Haies en Plaine agricole de la Durance			
EVP 3	Allées de platanes de Château Lineau	E558		
EVP 4	Chênes pubescents, mur de pierre, affleurements rocheux	Section G domaine public	Rue des eaux chaudes	
EVP 5	Parc Morelon	G978 - G1307 - G1223 - G972 - G973 - G974 - G980 - G982 - G988 - G989 - G991 - G1120 - G1174		
EVP 6	Parc Thermal	G848 - G850 - G1817	Allée de platanes inscrite au patrimoine	
EVP 7	Parc Oliva	G955		
EVP 8	Square Bad Krozingen	G2132		
EVP 9	Parc de la Résidence Les Cèdres	G1888		
EVP 10	Alignement d'arbres dans jardins privés – route de Valensole	G1452 – G1209 – G1504		

EVP 11	Jardins des villas début XIX°	G1761- G1825	Jardins localisés le long de l'Avenue des Thermes	
EVP 12	Ravin de Laval Vallon Paradis		Haies	
EVP 13	La Combe		Haies	
EVP 14	Jas du Rocher- La Burlière		Haies	
EVP 15	Canal de Pontoise		Bordures du canal	
EVP 16	Alambic		Haies	
EVP 17	Vallon boisé- Coteau de Rousset	F5	Corridor écologique	
EVP 18	Vallon boisé - Vallongue	A441	Corridor écologique	
EVP 19	Espace boisé – La distillerie		Au Sud de la RD 952 en entrée de ville	
EVP 20	Haie pointe de Tucan			
EVP 21	Espace vert avenue des alpes	G2170		
EVP 22	Bosquet d'arbres – Le Paradis	G1885 - G2179		

EVP 23	Parc de la Villa Borghese	C733 – C930 – C997		
EVP 24	Avenue du Colombier	C365 – C366 – C814 – C779		
EVP 25	Secteur Groupatasse			
EVP 26	Bois Secteur Les Riayes	B394 - B395 - B396 - B403 - B404 - B1123 - B547		
EVP 27	Haies – Secteur Laval			
EVP 28	La Bastide Blanche	E546 - E660 - E662 - E665 - E666 - E669		
EVP 29	Secteur Fontaine	E1918 - E1919		
EVP 30	Haie - Canal de Pontoise (entre Rue Fontaine Vieille et Av. Jean Moulin)			
EVP 31	Haie Montée des Seigneurs			
EVP 32	Alignement d'arbres RD907	F689, F54, F634		

Les Arbres isolés (AI) (l'ensemble des éléments sont référencés graphiquement)

Ref	essence	Parcelle	localisation
AI 1	Platane	E1640	COULET DE SION
AI 2	Cyprès de Florence	E1540	COULET DE SION
AI 3	Platane	G1825	LE PARADIS
AI 4	Platane	G1825	LE PARADIS
AI 5	Platane	G1825	LE PARADIS
AI 6	Platane	G1825	LE PARADIS
AI 7	cèdre	G798	LE PARADIS
AI 8	cèdre	G791	SAINTE-ANNETTE
AI 9	cèdre	G791	SAINTE-ANNETTE
AI 10	cèdre	G791	SAINTE-ANNETTE
AI 11	cèdre	G791	SAINTE-ANNETTE
AI 12	cèdre	G821	LE PARADIS
AI 13	Sophora	G821	LE PARADIS
AI 14	cèdre	G821	LE PARADIS
AI 15	cèdre	G821	LE PARADIS
AI 16	cèdre	G821	LE PARADIS
AI 17	cèdre	G821	LE PARADIS
AI 18	cèdre	G821	LE PARADIS
AI 19	cèdre	G821	LE PARADIS
AI 20	Pin d'Alep	G821	LE PARADIS
AI 21	Micocoulier	G1794	LE PARADIS
AI 22	cèdres	G831	LE PARADIS
AI 23	Epicea	G831	LE PARADIS

Ref	essence	Parcelle	localisation
AI 31	Sapin Douglas	G1883	LE PARADIS
AI 32	cèdre	G1776	LE VILLAGE
AI 33	cèdre	G1823	BABAOU
AI 34	platane	G1823	BABAOU
AI 35	platane	G1823	BABAOU
AI 36	platane	G875	BABAOU
AI 37	platane	G875	BABAOU
AI 38	platane	G1823	BABAOU
AI 39	chêne	G1823	BABAOU
AI 40	Cyprès de Provence	G1823	BABAOU
AI 41	Platane	G1823	BABAOU
AI 42	cèdre	G1823	BABAOU
AI 43	platane		BABAOU
AI 44	platane		BABAOU
AI 45	platane		PRES DU CHATEAU
AI 46	platane		BABAOU
AI 47	Chêne	G2030	BABAOU
AI 48	Pin d'Alep	G2031	BABAOU
AI 49	Cèdre	G2030	BABAOU
AI 50	Cyprès de Provence	B610	L'ARZIERAS
AI 51	Micocoulier	G1775	LE VILLAGE
AI 52	Rosier Bank's	G1463	LE VILLAGE
AI 53	cèdre	G633	LE VILLAGE

Al 24	micocoulier		AV. DES THERMES
Al 25	chênes	C997	LES VIEUX BAINS
Al 26	chênes	C997	LES VIEUX BAINS
Al 27	chênes	C733	LES VIEUX BAINS
Al 28	chênes	C733	LES VIEUX BAINS
Al 29	Cyprès de Provence	E610	CIMETIERE
Al 30	Sequoia	C311	LES VIEUX BAINS

Al 54	cèdre	G1849	LE VILLAGE
Al 55	Platane	G1817	LES BAINS
Al 56	Sophora	G821	AV.DES THERMES
Al57	Pin d'Alep	G1817	LES BAINS
Al 58	Micocoulier	G819	LE PARADIS
Al59	Cèdre	G1621	LE PARADIS
Al 60	Cèdre	G1761	LE PARADIS

Les Zones Humides (ZH)

Ref	Intitulé	Photographie
ZH1	Ripisylve du Verdon	
ZH2	Ripisylve de la Durance	
ZH3	Plan de Rousset	
ZH4	Bassins d'Aurabelle	
ZH 5	Ripisylve Malaurie	
ZH 6	Ruisseau de Notre Dame	
ZH 7	Canal de Noirel	

Le canal de Pontoise



C18 – Canal de Pontoise

ANNEXE 3 : Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Changement de destination autorisé vers la destination logement ou hébergement hôtelier et touristique.

Ref	Intitulé	Section-Parcelle	Observations	Photographie
D1	Bâtiment agricole Les Iscles	E611		
D2	Serres	D935		
D3	Bâtiment	D58		
B2	Château Le Castellet	F 335- F 330		
B3	Château de Lineau	E 557		
B5	Château du Rousset	A 165 A 164 Chapelle		
B9	Château Aurabelle Hameau Aurabelle	D 892		
B10	Maison de Maître	D 933		
B11	La Cavalerie	F 195	Corps de Ferme	
B12	La Colle	B 939 - B 263- B266	Corps de ferme	
B13	Le Petit Devançon	A 191	Belle maison d'habitation	
B15	La Bastide Blanche	E 576- E 579	Belle maison de maître	
B16	Les Iscles	E 603	Bâti remarquable	
B17	Le Petit Laval	B 228	Maison d'habitation, faible valeur patrimoniale	
B21	La Fare	A 410 - A 409 A 421 - A 422 A 420 - A 419	Ferme	
B22	La Brunetière	A 56	Maison d'habitation + Annexe	

B23	La Palière	F 269	Corps de ferme et annexes			
B24	Ferme La Palud	C1103 - C1104				
B26	Ancienne remise en pierre	E609				
B27	Ancienne bergerie Pigette	D91				
B28	Ancienne bergerie Pigette	D90				
B29	Ancienne bâtisse Rousset	F37				
B30	Ancienne bâtisse Rousset	F37				
B31	Le Grand Devançon – ancienne bâtisse	A140				
B32	Ancienne école Rousset	A168				

ANNEXE 4 : Liste des essences végétales à privilégier et à proscrire (palette végétale)

Liste des essences à privilégier

Arbre isolé : frêne, noyer, chêne pubescent, tilleul, pin d'Alep, pin maritime.

Alignement, mail, arbre signal : platane, micocoulier, tilleul, frêne, marronnier...

Bosquet naturel : pin d'Alep, chêne pubescent, chêne vert, frêne.

Haie champêtre haute: proscrire les haies mono spécifiques de conifères autres que les haies de cyprès de Provence, planter des haies de feuillus en mélange (chêne pubescent, chêne vert, frêne, érable de Montpellier, érable champêtre).

Haie champêtre basse : pistachier térébinthe, filaire, buis, troène, viorne tin, cornouiller sanguin, prunellier, aubépine, églantier, genévrier oxycèdre, baguenaudier, cytise à feuilles sessiles, coronille.

Trame agreste : olivier, amandier, figuier, olivier, mûrier blanc, cerisier, néflier.

Végétation en bordure de ravin : chênes pubescents, frênes, érables champêtres, érables de Montpellier, noisetiers, cornouillers.

Végétation en bordure de cours d'eau : peuplier blanc, peuplier noir, peuplier tremble, saule blanc, saule pourpre, aulne blanc, frêne.

Liste des essences à proscrire

Ailante glanduleux

Berce de Caucase

Buisson ardent

Figuier de Barbarie

Robinier faux acacia

Renouée du Japon

ANNEXE 5 : zone de présomption et de prescription archéologique

PRÉFET DE LA RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Direction régionale des
affaires culturelles

Arrêté modificatif n° : 04094-2015

Service régional de
l'Archéologie

**Objet : Zone de présomption de prescription archéologique
Commune de Gréoux-les-Bains (Alpes-de-Haute-Provence)**

Le préfet de la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur,
Officier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre national du Mérite

VU le code du patrimoine, et notamment son livre V, titre II, relatif à l'archéologie préventive, ses articles L.522-5, R. 523-4 à R. 523-6 ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 121-1, R. 111-4, R. 423-3, R. 423-7 à R. 423-9, R. 423-24, R. 423-59 et R. 425-31 ;

VU l'arrêté du Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur en date du 15 octobre 2015 portant délégation de signature à Monsieur Marc Ceccaldi directeur régional des affaires culturelles de Provence-Alpes-Côte d'Azur ;

VU l'arrêté préfectoral en date du 15 octobre 2015 portant subdélégation de signature du Directeur régional, à Monsieur Xavier Delestre, Conservateur régional de l'archéologie ;

VU l'avis favorable de la Commission Interrégionale de la Recherche Archéologique du Sud-Est après approbation du procès-verbal en date du 16/09/2015 ;

VU l'arrêté 04094-2003 du 31 juillet 2003 ;

Considérant les éléments de connaissance du patrimoine archéologique recensés par la carte archéologique nationale sur la commune de Gréoux-les-Bains, mis en évidence lors de fouilles entreprises à l'occasion de projets d'aménagement et d'urbanisme ou de recherche programmée, lors de campagnes de prospection-inventaire, lors du dépouillement de la documentation écrite ; que ces éléments permettent de présumer que des vestiges archéologiques nombreux ou importants sont présents dans plusieurs secteurs du territoire communal et que leur protection est susceptible d'être affectée par des aménagements ;

ARRÊTE

Article 1^{er}

Sur l'ensemble de la commune de Gréoux-les-Bains, conformément aux articles R. 523-4 et R. 523-5 du code du patrimoine, toutes les demandes ou déclarations relatives aux travaux suivants doivent être transmises au Préfet de région :

- réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L.311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- opérations de lotissement régies par les articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sols liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de 0,50 mètre ; travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10000 m² ; travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10000 m² ; travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 mètre et portant sur une surface de plus de 10000 m² ;
- aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement ;
- travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L.621-9 du code du patrimoine ;

Article 2

Sur la commune de Gréoux-les-Bains, sont déterminées deux zones géographiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique, comme le prévoit l'article L.522-5 alinéa 2 du code du patrimoine susvisé ; cf. pièce annexe **04094-I1**, échelle 1/50000^e

La zone n° 1 (Village, Etablissement thermal, Laval, Les Hautes-Plaines, La Palud) concerne toutes les parcelles totalement ou partiellement comprises dans le périmètre délimité sur les documents annexés au présent arrêté :

Extrait de carte au 1/20000^e (**04094-I1**)

Extrait de carte au 1/25000^e (**04094-I2**)

La zone n° 2 (Pontoise et l'Abattoir) concerne toutes les parcelles totalement ou partiellement comprises dans le périmètre délimité sur les documents annexés au présent arrêté :

Extrait de carte au 1/50000° (04094-I1)

Extrait cadastral au 1/25000° (04094-I3)

Article 3

Dans la zone n°1 déterminée à l'article 2 du présent arrêté, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'aménager sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à la réalisation de l'opération d'urbanisme ou d'aménagement faisant l'objet de la demande. Il en est de même pour les décisions de réalisation de zones d'aménagement concertées situées dans cette zone.

Article 4

Dans la zone n°2 déterminée à l'article 2 du présent arrêté, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'aménager portant sur une superficie au sol supérieure à 2000 m² sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à la réalisation de l'opération d'urbanisme ou d'aménagement faisant l'objet de la demande. Il en est de même pour les décisions de réalisation de zones d'aménagement concertées situées dans cette zone.

Article 5

Les services instructeurs compétents doivent transmettre, sans délai, les dossiers, demandes et décisions, mentionnés aux articles 3 et 4 du présent arrêté, aux services de la Préfecture de région (Direction régionale des affaires culturelles, Service régional de l'archéologie, 23, boulevard du roi René – 13617 – Aix-en-Provence cedex 1) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine susvisé.

Article 6

En application de l'article R. 425-31 du Code de l'urbanisme, la délivrance d'un permis de construire, démolir et d'aménager ou la réalisation de travaux dans le cadre d'une zone d'aménagement concertée, situés dans les zones déterminées à l'article 2 du présent arrêté, ne peut intervenir avant que le préfet de région ait statué, dans les délais qui lui sont impartis, au titre de l'archéologie préventive.

Article 7

La réalisation des travaux, objets des demandes d'autorisation d'urbanisme mentionnées aux articles 3 et 4 du présent arrêté, est subordonnée à l'accomplissement des mesures d'archéologie préventive, lorsqu'elles sont prescrites. Dans ce cas, les décisions d'autorisation d'urbanisme indiquent que l'exécution de ces prescriptions est un préalable à la réalisation des travaux autorisés.

Article 8

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture du département des Alpes-de-Haute-Provence et notifié au maire de la commune de Gréoux-les-Bains qui procédera à son affichage pendant un mois en mairie à compter de sa réception.

Article 9

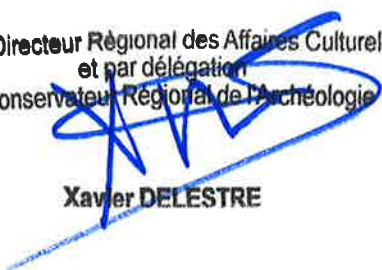
L'arrêté et ses annexes seront tenus à disposition du public à la mairie de Gréoux-les-Bains et à la Préfecture du département des Alpes-de-Haute-Provence.

Article 10

Le Directeur régional des affaires culturelles, le Préfet du département des Alpes-de-Haute-Provence, ainsi que le maire de la commune de Gréoux-les-Bains sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Aix-en-Provence, le 30 NOV. 2015

Pour le Directeur Régional des Affaires Culturelles
et par délégation
Le Conservateur Régional de l'Archéologie

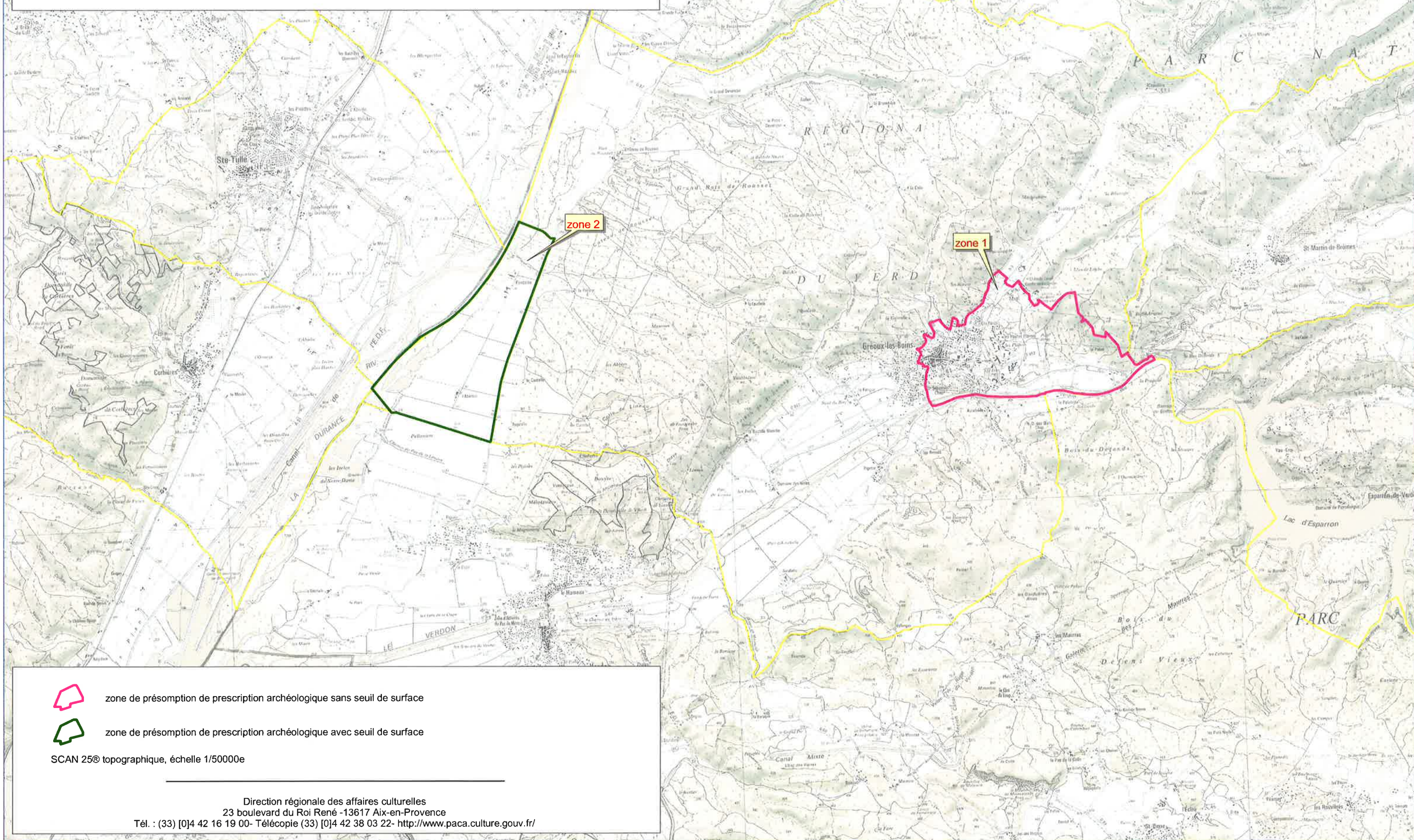

Xavier DELESTRE



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

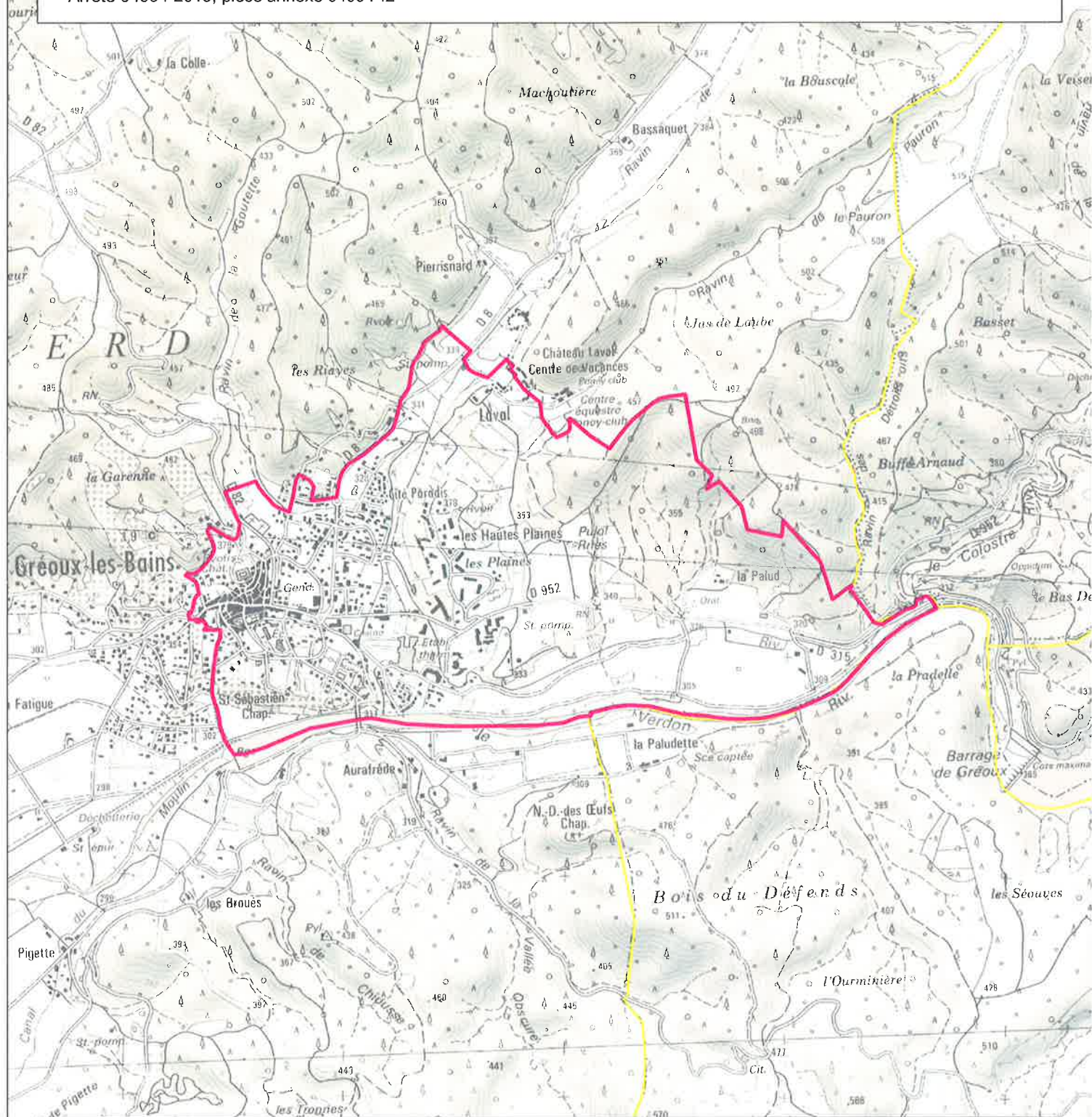
DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE PROVENCE-ALPES-CÔTE-D'AZUR
SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE

Alpes-de-Haute-Provence, Gréoux-les-Bains : vue générale
Arrêté 04094-2015, pièce annexe 04094-I1



DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE PROVENCE-ALPES-CÔTE-D'AZUR
SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE

Alpes-de-Haute-Provence, Gréoux-les-Bains : vue détaillée de la zone 1
Arrêté 04094-2015, pièce annexe 04094-I2



zone de présomption de prescription archéologique sans seuil de surface

SCAN 25® topographique, échelle 1/25000e

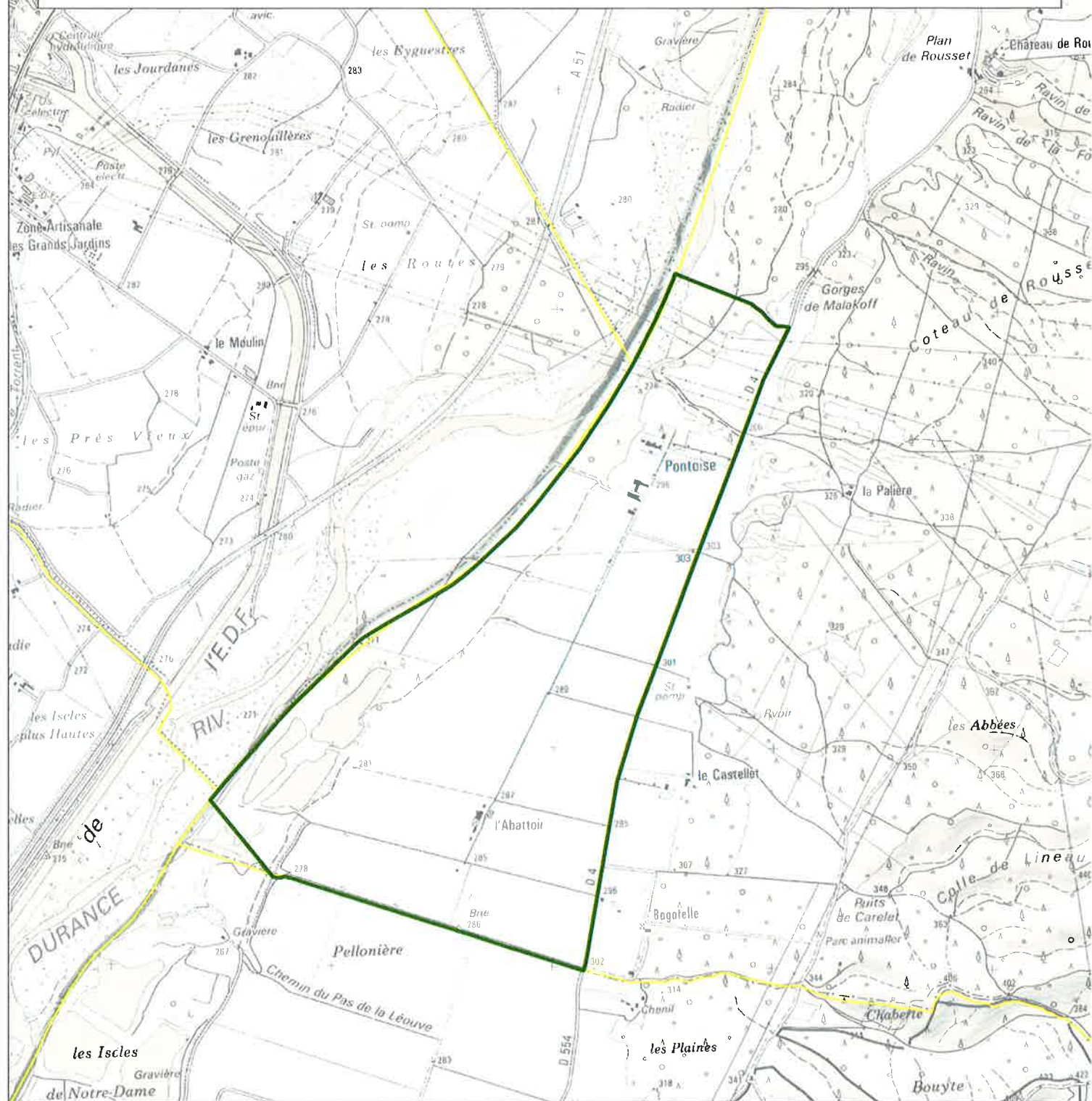


Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE PROVENCE-ALPES-CÔTE-D'AZUR
SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE

Alpes-de-Haute-Provence, Gréoux-les-Bains : vue détaillée de la zone 2
Arrêté 04094-2015, pièce annexe 04094-I3



zone de présomption de prescription archéologique avec seuil de surface

SCAN 25® topographique, échelle 1/25000e

