Commune de Saint-Martin-de-la-Brasque

Département de Vaucluse (84760)

Plan Local d'Urbanisme

4. Règlement

Elaboration du PLU	Prescription 14 mars 2007	Arrêt 24 juillet 2017	Mise à l'enquête 28 février 2018	Approbation 10 déc. 2018

Akène Paysage
19 Allée de Lodena
13 080 LUYNES
Tèl : 04 42 60 94 37

Auddicé Environnement
Agence Sud
Rue de la Claustre
84 390 SAULT
Tèl : 04 90 64 04 65

Atelier d'Urbanisme Michel Lacroze
et Stéphane Vernier

8, place de la Poste
Résidence Saint-Marc
30 131 PUJAUT

Tèl : 04 90 26 39 35
Fax : 04 90 26 30 76
atelier@lacroze.fr

SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION 2

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 4

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 16

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UA 17

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UB 26

CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UC 35

CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UD 41

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 46

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU 47

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU 52

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 54

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A 55

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 64

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N 65

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les prescriptions concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

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

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

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

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

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

1. Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.

2. Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur et la repérer par rapport au plan des servitudes d'utilité publique dans les annexes du P.L.U.

3. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
   - UA
   - UB pour UB et UBa
   - UC pour UC et UCa
   - UD
   - 1AU
   - 2AU
   - A pour A, Af_2, Af_3 et Ap
   - N pour N, Nf_2 et Nf_3

4. Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

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

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Article 3 : Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et d'accès ouverts au public
Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
Article 5 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique
Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 : Emprise au sol des constructions
Article 10 : Hauteur maximum des constructions
Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Article 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performances énergétiques et environnementales

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

5. **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U.:
    - L'annexe « servitudes d'utilité publique » pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
    - Les annexes sanitaires « assainissement et eau potable » qui dressent un état de ces équipements.
    - Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) et les emplacements réservés.
    - Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.
    - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché.

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Nota :

La commune de Saint-Martin-de-la-Brasque a prescrit la révision de son POS valant élaboration de son PLU par délibération en date du 14 mars 2007.
Le PLU a été élaboré dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme en vigueur jusqu'au 31 décembre 2015.
Une nouvelle codification de la partie réglementaire du code de l'urbanisme a été mise en place par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 avec une application à compter du 1er janvier 2016. Il modernise le contenu du PLU et notamment le règlement. Le décret donne la faculté aux communes ayant engagé l'élaboration de leur PLU avant le 1er janvier 2016 de rester sur les outils réglementaires préexistants.
La commune de Saint-Martin-de-la-Brasque fait le choix d'élaborer le PLU sur la base des articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme relatifs au contenu des PLU applicables au 31 décembre 2015 afin de préserver les règles et la méthodologie employées pendant les études du projet de PLU.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la Commune de Saint-Martin-de-la-Brasque

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire concerné, sans que cette liste soit limitative :

- les articles L 102-12, L.153-11 et L. 424-1 du code de l'urbanisme (sursis à statuer),
- les articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatif aux espaces boisés classés,
- les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme (sécurité publique),
- les dispositions de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme (conservation ou mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques),
- les dispositions de l'article R.111-15 du code de l'urbanisme (préoccupations d'environnement)
- les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme (atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales),
- l'implantation des caravanes est soumise aux dispositions des articles R.111-37 à R.111-46 du code de l'urbanisme,
- les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L.151-43 du code de l'urbanisme annexées au présent PLU,
- les articles du code de l'urbanisme et autres législations concernant :
  - les lotissements,
  - le droit de préemption urbain,
  - les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

2. Les zones à urbaniser dites « **zones AU** » correspondant aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouvert à l'urbanisation.
   Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
   Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

3. Les zones agricoles dites « **zones A »** à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4. Les zones naturelles et forestières dites « **zones N »** à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espace naturel.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

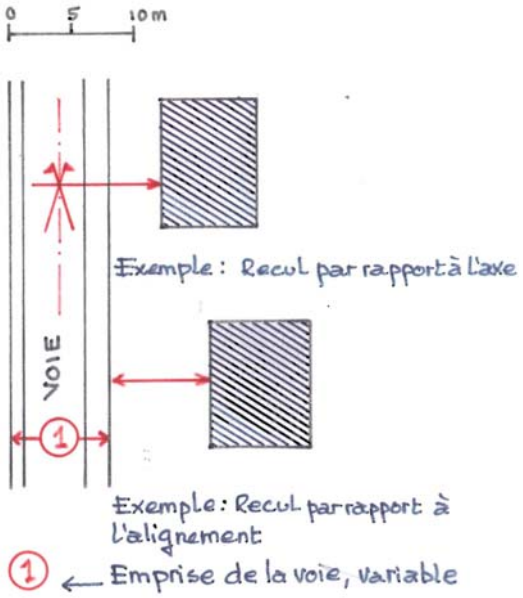
Les dispositions des articles 3 et 14 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.
Ces adaptations mineures peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

Par ailleurs, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre :

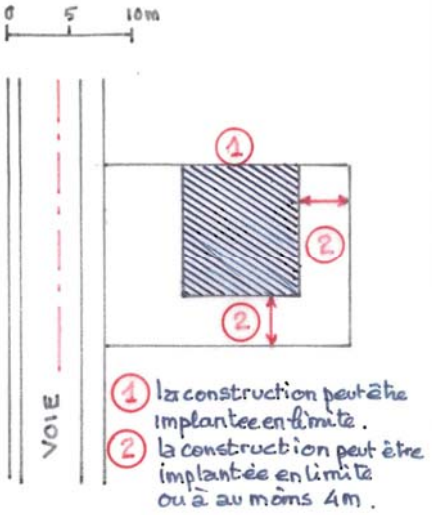
- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

ARTICLE 5 : CROQUIS ILLUSTRANT CERTAINES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

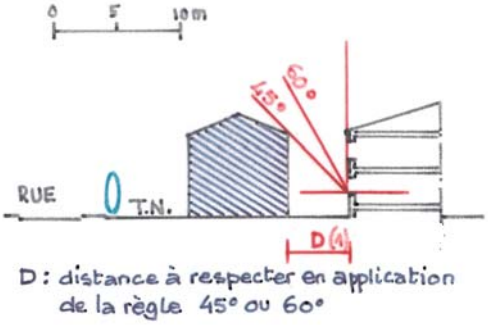
Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



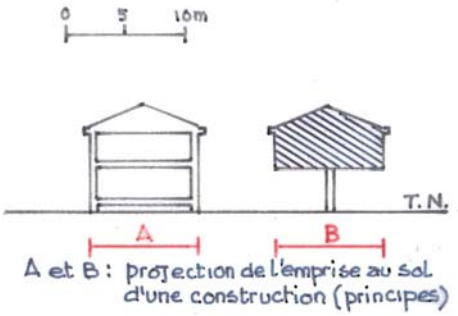
Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Article 8 : implantation des constructions sur une même propriété



Article 9 : emprise au sol des constructions



ARTICLE 6 : APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1 ANCIEN DU CODE DE L'URBANISME

Article R.123-10-1 ancien du code de l'urbanisme :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Le présent règlement s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU.
Les règles édictées par le présent règlement ne sont donc pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque lot créé ou à créer.

ARTICLE 7 : DEFRICHEMENT, COUPE ET ABATAGES D'ARBRES

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 312-9 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, en application de l'article L. 113-2 du code de l'urbanisme.
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE LONG DES COURS D'EAU

Afin de permettre l'entretien des cours d'eau, les constructions y compris les clôtures devront respecter un recul de 6 mètres par rapport aux berges dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) et 10 mètres dans la zone agricole (A) et la zone naturelle (N).
Les riverains de ces cours d'eau ne doivent pas gêner le libre écoulement des eaux.

ARTICLE 9 : PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

1- Risque inondation

La commune est concernée par le risque inondation par ruissellement, notamment le long des cours d'eau tels le ruisseau du Riou et des cours d'eau non pérennes, constitués par des vallats ou talwegs.
La DREAL Provence Alpes Côte d'Azur (PACA) a élaboré un atlas des zones inondables ; la méthode technique retenue et utilisée pour délimiter les zones inondables est celle de l'hydrogéomorphologie.
Sur la base de cette étude, le PLU intègre des dispositions règlementaires afin de limiter le risque et les expositions de population :

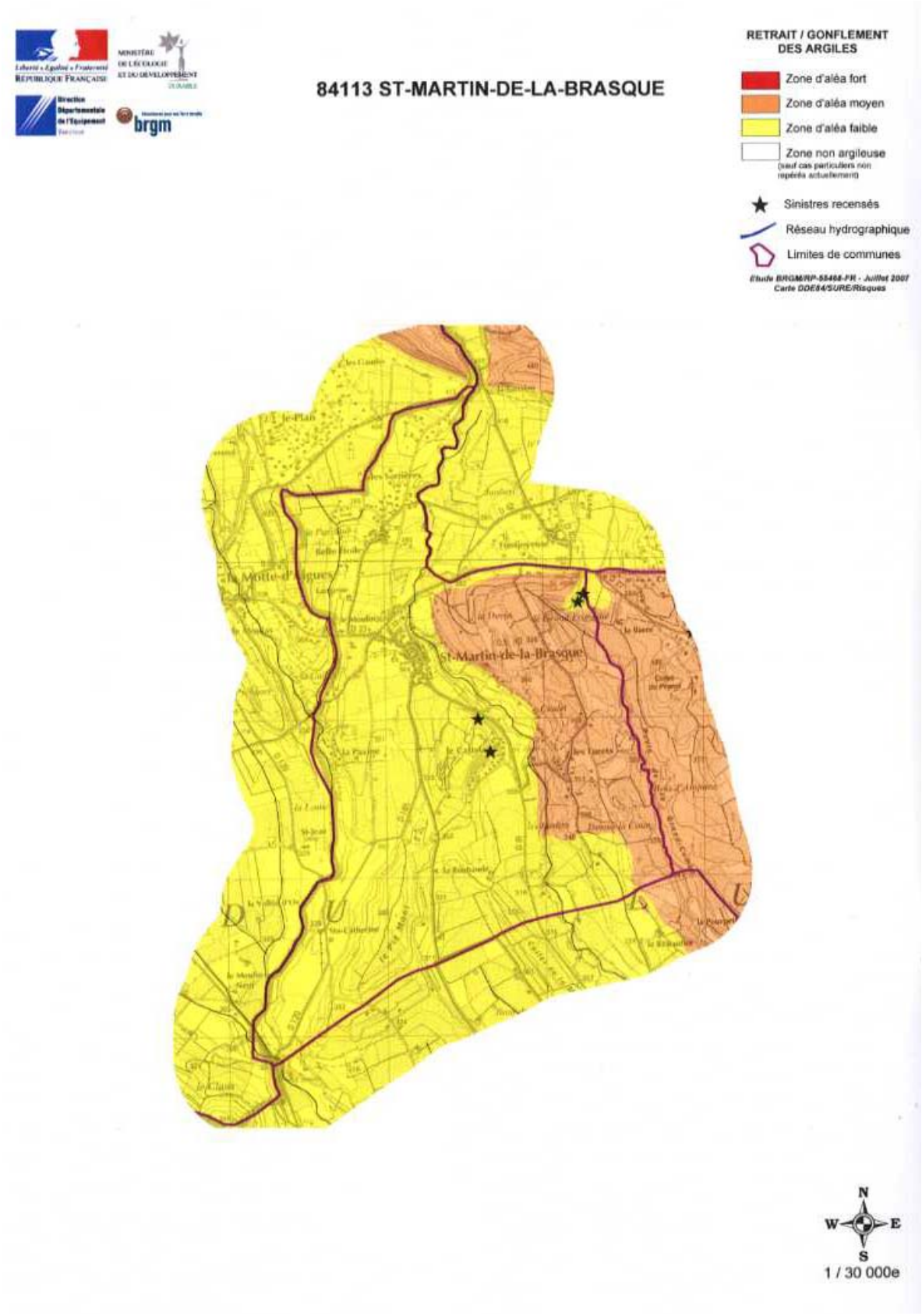
- dans le document graphique, en délimitant les secteurs soumis au risque inondation,
- dans le règlement, en rappelant le risque dans le caractère de la zone, et en intégrant des prescriptions réglementaires à l'article 10 des présentes dispositions générales.

2- Risque feu de forêt

En l'absence de Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt (PPRIF), les zones soumises au risque feu de forêt sont repérées sur les documents graphiques (pièce n°5 du P.L.U) par les indices f_2 (aléa fort) et f_3 (aléa moyen) sur la base de la carte départementale des aléas validée en sous-commission du 12 décembre 2013.
Les prescriptions spécifiques à ces aléas sont reportées dans chacune des zones concernées (zones agricole et naturelle).

3- Risque de retrait – gonflement des argiles

La commune est concernée par les aléas faible et moyen (cf. carte page suivante).
Pour les constructions concernées par le risque naturel de retrait et gonflements des argiles, il est préconisé de réaliser une étude à la parcelle par un bureau d'études spécialisé en géotechnique.


84113 ST-MARTIN-DE-LA-BRASQUE
RETRAIT / GONFLEMENT DES ARGILES
Zone d'aléa fort
Zone d'aléa moyen
Zone d'aléa faible
Zone non argileuse
(sauf cas particuliers non repérés actuellement)
Sinistres recensés
Réseau hydrographique
Limites de communes
Etude BRGM/RP-55466-FR - Juillet 2007
Carte DDE84/SURE/Risques
St-Martin-de-la-Brasque
N
W
E
S
1 / 30 000e

4- Risque sismique

La commune est située en zone de sismicité 3, aléa modéré.
Les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 complétés par les arrêtés du 22 octobre 2010 et 24 janvier 2011 entrés en vigueur au 1er mai 2011 fixent les nouvelles règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la catégorie dite à « risque normal » c'est-à-dire les bâtiments autres que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

ARTICLE 10 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX SECTEURS IMPACTES PAR LE RISQUE INONDATION

Dans les lits mineur et moyen identifiés aux documents graphiques (pièce n°5)

- Les constructions devront respecter un recul d'au moins 10 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement des cours d'eau.
- Les clôtures sont autorisées, sous condition de ne pas créer d'obstacle à l'écoulement. En l'absence de justification de cette condition, les clôtures devront être réalisées avec un simple grillage à large maille, ou avec un grillage sur mur bahut d'une hauteur maximum de 0.40 m à condition d'être transparent à 30% sur une hauteur de 0,20 m au dessus du terrain naturel.

Sont interdits :

- La création, par construction nouvelle, extension, aménagement intérieur ou changement de destination :
  - de logement ou d'hébergement,
  - d'un ERP de 1ère, 2ème et 3ème catégories et les ERP de type R, U, J, (établissements dits sensibles) à l'exception des ERP de type U de 5ème catégorie et sans locaux de sommeil,
  - d'un bâtiment public nécessaire à la gestion de crise.
- Les sous-sols (dont les parkings en tout ou partie enterrés).
- Les campings.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les remblaiements et exhaussements de sols susceptibles de perturber le libre écoulement et de réduire le champ d'expansion de crue.

Sont autorisés :

- Les installations techniques de service public ou d'intérêt collectif (station d'épuration, réseau et poste EDF, etc.) en l'absence de possibilité d'implantation alternative, à condition de limiter au maximum leur impact sur l'écoulement des eaux et de protéger les installations sensibles. Elles ne devront pas faire l'objet d'une occupation humaine prolongée.

- Pour les constructions existantes :
  - l'extension de l'emprise au sol est limitée à 25m², notamment si elle est nécessaire à la création d'une aire de refuge à l'étage,
  - la surélévation à l'étage est autorisée pour les constructions existantes :
    - à usage d'habitation,
    - dédié à tout autre usage (y compris ERP), et sous réserve de n'augmenter ni la capacité d'accueil, ni la vulnérabilité des personnes et des bien exposés,
  - l'aménagement intérieur et le changement de destination des constructions existantes sont autorisés sous réserve de n'augmenter ni la capacité d'accueil ni la vulnérabilité des personnes et des bien exposés, et, dans le cas d'un changement de destination, de créer ou d'aménager une aire de refuge à l'étage.

Dans le lit majeur identifié aux documents graphiques (pièce n°5)

- Les constructions devront respecter un recul d'au moins 10 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement des cours d'eau.

- Les clôtures sont autorisées, sous condition de ne pas créer d'obstacle à l'écoulement. En l'absence de justification de cette condition, les clôtures devront être réalisées avec un simple grillage à large maille, ou avec un grillage sur mur bahut d'une hauteur maximum de 0.40 m à condition d'être transparent à 30% sur une hauteur de 0.20 m au dessus du terrain naturel.

Sont interdits :

- La création, par construction nouvelle, extension, aménagement intérieur ou changement de destination :
  - de logement ou d'hébergement,
  - d'un ERP de 1ère, 2ème et 3ème catégories et les ERP de type R, U, J, (établissements dits sensibles) à l'exception des ERP de type U de 5ème catégorie et sans locaux de sommeil,
  - d'un bâtiment public nécessaire à la gestion de crise.
- Les sous-sols (dont les parkings en tout ou partie enterrés).
- Les campings.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les remblaiements et exhaussements de sols susceptibles de perturber le libre écoulement et de réduire le champ d'expansion de crue.

Sont autorisés :

- Les installations techniques de service public ou d'intérêt collectif (station d'épuration, réseau et poste EDF, etc.) en l'absence de possibilité d'implantation alternative, à condition de limiter au maximum leur impact sur l'écoulement des eaux et de protéger les installations sensibles. Elles ne devront pas faire l'objet d'une occupation humaine prolongée.

Pour tous les projets admis ci-après, les planchers créés supportant des personnes et des biens seront situés **1 mètre au-dessus du terrain naturel.**

- Les constructions nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière à l'exclusion de l'habitation et de l'élevage. Les garages nécessaires à l'activité agricole sont admis au niveau du terrain naturel.

- L'extension de l'emprise au sol et la surélévation pour les constructions existantes :
  - à usage d'habitation
  - dédié à tout autre usage (y compris ERP), et sous réserve de n'augmenter ni la capacité d'accueil, ni la vulnérabilité des personnes et des bien exposés.

L'aménagement intérieur et le changement de destination des constructions existantes sont autorisés sous réserve de n'augmenter ni la capacité d'accueil ni la vulnérabilité des personnes et des bien exposés, et, dans le cas d'un changement de destination, de créer ou d'aménager une aire de refuge 1 mètre au dessus du terrain naturel.

Dans les zones de ruissellement identifiées aux documents graphiques (pièce n°5)

- Les constructions devront respecter un recul d'au moins 10 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement des cours d'eau.

- Les clôtures sont autorisées, sous condition de ne pas créer d'obstacle à l'écoulement. En l'absence de justification de cette condition, les clôtures devront être réalisées avec un simple grillage à large maille, ou avec un grillage sur mur bahut d'une hauteur maximum de 0.40 m à condition d'être transparent à 30% sur une hauteur de 0.20 m au dessus du terrain naturel.

La création ou l'aménagement de sous-sol est interdit.

Les planchers créés seront situés 0,70 mètre au dessus du terrain naturel hormis les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, où les planchers sont admis au niveau du terrain naturel.

ARTICLE 11 : BANDES DE DANGER RELATIVES AUX CANALISATIONS D'HYDROCARBURES

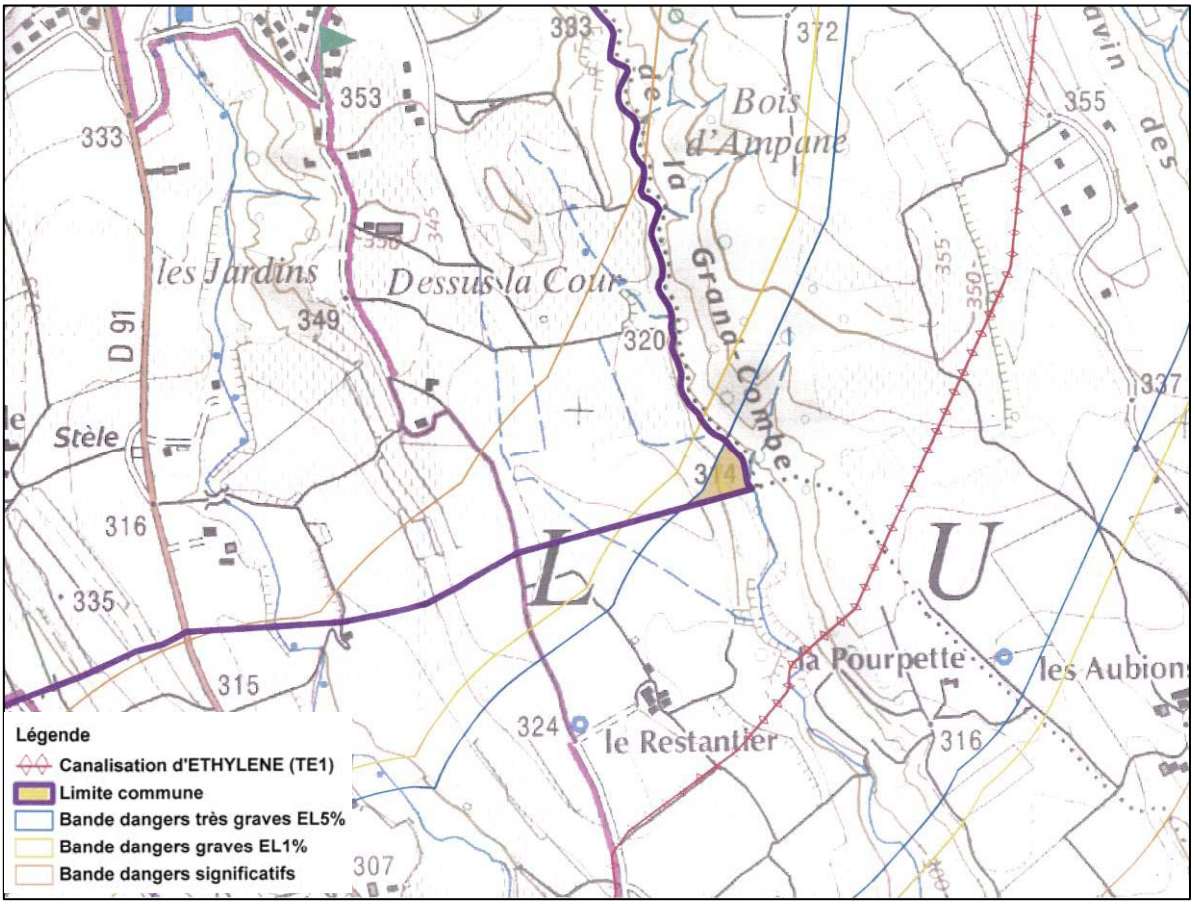
La canalisation de transport d'éthylène LAVERA-SAINT-AUBAN traverse le territoire des communes de La Tour d'Aigues et Grambois. Les bandes de danger déterminées de part et d'autre de cette canalisation impacte une petite partie Sud-Est du territoire communal, classée en zone agricole dans le PLU.

Les prescriptions suivantes sont à prendre en compte :

- dans la zone des effets très graves de 310 mètres de part et d'autre de la canalisation, les Etablissements Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes sont interdits,
- dans la zone des effets graves de 360 mètres de part et d'autre de la canalisation, les ERP de catégorie 1 à 3 sont interdits,
- dans la zone des effets significatifs de 620 mètres de part et d'autre de la canalisation, les projets de construction et d'extension de bâtiments doivent être soumis pour avis au gestionnaire de la canalisation.

Depuis le 1er juillet 2012, les porteurs de projet doivent consulter systématiquement le téléservice « réseaux et canalisation » (http://www.reseaux-et-canalisations.ineris.fr) avant toute réalisation de travaux à proximité des réseaux de transports et de distribution de matières dangereuses.

Localisation de la canalisation et des bandes de danger



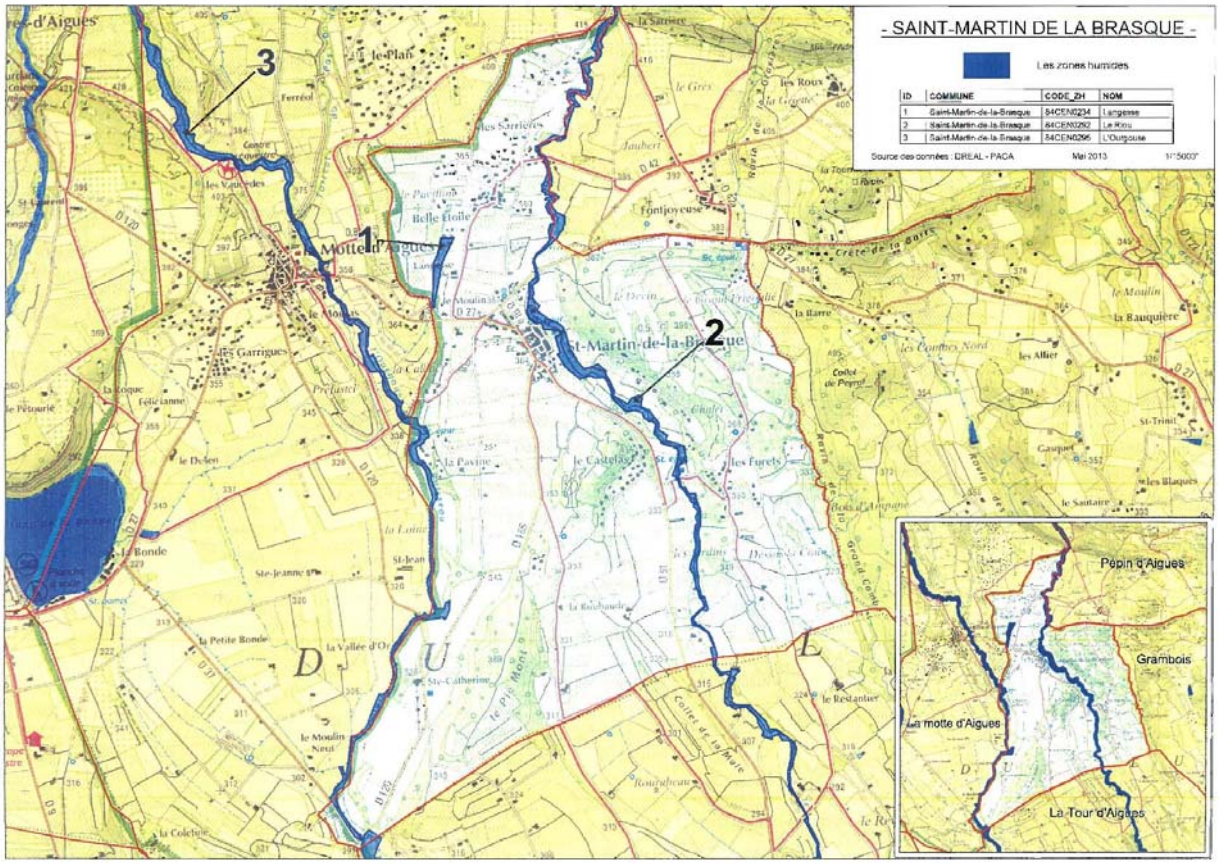
ARTICLE 12 : CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Compte tenu de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dans laquelle ils sont implantés.

ARTICLE 13 : LES ZONES HUMIDES

Le porter à connaissance complémentaire de mars 2013 fait mention de la présence de zones humides sur le territoire communal.
Elle concerne les cours d'eau le Riou et l'Ourgouse (zone N) et une zone humide sur le secteur de Langesse (secteur Ap où toute constructions est interdite y compris les constructions agricole).
Dans ces zones humides, les nouvelles constructions sont interdites.

Extrait de la carte du porter à connaissance



ARTICLE 14 : LE PATRIMOINE BÂTI IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L. 151-19 du code de l'urbanisme dispose : *« Le règlement peut identifié et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartier, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »*

La commune a identifié certains bâtiments, constructions représentant un intérêt patrimonial ou architectural pour lesquels des dispositions particulières sont prescrites pour permettre leur conservation.

Ces éléments sont indicés B1 à B11 sur les documents graphiques du PLU.

Numéro	Identification
B1	Ferme de Langesse
B2	Eglise paroissiale de Saint-Martin
B3	Bastide Bret
B4	Bastide Sainte-Catherine
B5	Lavoir communal
B6	Croix le long de la RD27
B7	Stèle le long de la RD91
B8	Fontaine, place de la fontaine
B9	Fontaine, rue du Cadran
B10	Fontaine, chemin de la Montagne
B11	Fontaine, hameau de la Belle Etoile

Les travaux réalisés sur les bâtiments et constructions identifiés doivent :
- respecter leurs caractéristiques en terme de structure et de volume,
- mettre en valeur leurs caractéristiques architecturales : forme des toitures, ouvertures en façade, menuiseries extérieures, etc.
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer leur caractère patrimonial,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats un traitement de qualité, approprié à leurs caractéristiques architecturales.

ARTICLE 15 : LEXIQUE

Acrotère :

Partie supérieure d'un mur de façade, masquant la couverture en partie ou en totalité, constituant un rebord, généralement dans le cas de toitures terrasses.

Affectation :

Destination à usage déterminé.

Affouillement :

Creusement par prélèvement de terre conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

Annexe :

Construction complémentaire disjointe de la construction principale : un garage, un local technique piscine, un abri-jardin, une cuisine d'été, etc.

Changement de destination :

Passage de l'une à l'autre des neuf destinations identifiées par le code de l'urbanisme (cf. définition de « destination » ci-après).

Coefficient d'imperméabilisation :

C'est le rapport entre la surface imperméabilisée sur l'unité foncière et la surface totale de l'unité foncière.
Il représente donc le pourcentage du sol naturel imperméabilisé suite à des travaux (toiture des constructions et annexes, piscine, terrasse étanche, voie d'accès goudronnée, etc.).

Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Ils englobent les installations, les réseaux et les bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin : les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol), les bâtiments à usage collectif (scolaires, hospitaliers, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, administratifs, etc.).
Sans être exhaustif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent notamment les catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...)
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, supérieur ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés a la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les maisons de retraite ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les aires de jeux et de loisirs. etc.

Destination :

Le code de l'urbanisme différencie neuf catégories de constructions : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole et forestière, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif.
A noter, que conformément à l'article R.421-14 du code de l'urbanisme, les constructions accessoires au bâtiment principal ont la même destination que ce dernier. Par exemple, le garage d'une habitation est considéré comme une habitation donc il n'y a pas de changement de destination lors de la transformation d'un garage en pièce de vie. Néanmoins, le garage produit de l'emprise au sol et pas de la surface de plancher. La transformation d'un garage en chambre ou salon nécessitera donc une autorisation d'urbanisme puisqu'il y aura création de surface de plancher supplémentaire.

Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs. Les surfaces couvertes par une structure ajourée telles que pergola, tonnelle sont comprises dans l'emprise au sol.
Les terrasses non couvertes, les piscines enterrées non couvertes et leurs plages ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

Enduit :

Revêtement superficiel (environ 2 cm pour les enduits traditionnels) constitué d'un mortier de ciment et/ou de chaux hydraulique, destiné à recouvrir une paroi, afin d'en homogénéiser la surface et de l'imperméabiliser. On distingue les enduits traditionnels (qui nécessitent trois couches), les bicouches, enfin les monocouches (à base de mortiers industriels et appliqués en deux passes).

Exhaussement :

Surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière. Remblaiement.

Extension :

Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation.

Faîtage :

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

Hébergement hôtelier :

Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » et non « habitat » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement (TA Versailles, 14 janv. 1997, SA d'HLM des Trois Vallées c/ Commune de Coignères), il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.) (CE 9 mars 1990, SCI Le Littoral). Selon la jurisprudence, il apparaît que ces services doivent être gérés par du personnel propre à l'établissement et non être simplement laissés à la libre disposition des résidents.

Logement de fonction :

Logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations artisanales, industrielles, d'entrepôt ou commerciales.

Surface de plancher :

Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction sous certaines conditions des aires de stationnement, des combles, des locaux techniques, etc.

Terrain ou unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, à une même personne physique ou morale ou relevant d'une même indivision.

Terrain naturel :

Altitude du terrain avant travaux d'aménagement à chaque point de mesure.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités.
Elle concerne le village original et les hameaux de Belle Etoile et des Furets. Leur tissu est défini à la fois par la continuité du bâti et par une volumétrie moyenne. Les constructions ou reconstructions devront respecter ces données essentielles et privilégier la liaison au bâti existant.
Les reconstructions de bâtiments ruinés justifieront toutes les adaptations requises pour la conservation maximale des vestiges, voûtes, pans de murs, etc.

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

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

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - les parcs d'attractions,
  - les dépôts de véhicules,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières,
  - Les stands et champs de tir.
- Les dépôts sauvages de toute nature tels que vielles ferrailles, matériaux de démolition, véhicules désaffectés, etc.
- Les affouillements et exhaussements du sol.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

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

- Les installations classées soumises à déclaration à condition:
  - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
  - qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables soit que l'installation soit en elle-même peu nuisante, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone soient prises,
  - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Pour les bâtiments et constructions identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme (B8, B9 et B11 sur les documents graphiques), des dispositions particulières de conservation énoncées à l'article 14 des dispositions générales du présent règlement sont à respecter.

SECTION II - CONDTIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1- Accès

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

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture des portails ne pourra se faire du côté des voies d'accès.

2- Voirie

L'aménagement des voies doit permettre la desserte en matière de défense contre l'incendie, protection civile, de ramassage des déchets ménagers, etc.
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

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

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau public conformément à la réglementation en vigueur.

3- Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement collectif des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux est interdite.
En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau collectif d'assainissement.

4- Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.
A défaut de réseau, des mesures de précaution propres à éviter les dégradations sur les fonds voisins et les équipements publics seront prises.
Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

5- Réseaux divers (électricité, téléphone, etc.)

Les branchements et les raccordements seront, pour les traversées de rues et places, réalisés en circuits souterrains. Le long des façades, les passages de câbles se feront sous corniches ou bandeaux.

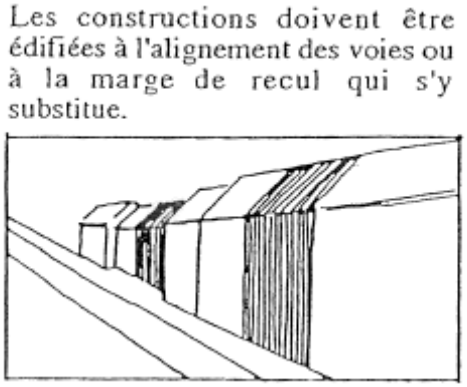
ARTICLE UA 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les nouvelles constructions doivent prévoir les infrastructures nécessaires au raccordement des réseaux de communication électronique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, etc.).

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.
Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué. Il en est de même pour les extensions éventuelles de constructions existantes.

Application de l'article UA 6 - Schéma de principe



Une implantation différente pourra être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article UA 7, lorsque le projet de construction intéresse:

- un îlot ou un ensemble de parcelles à remodeler,
- une parcelle en « dent creuse » (parcelle non bâtie, enclavée entre deux ou plusieurs parcelles construites),
- une parcelle ayant au moins 20 mètres de front sur rue à condition que le bâtiment sur rue comprenne des ailes en retour joignant l'alignement.

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

1- En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement existant.
Pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut enjamber un passage ou être relié à la limite latérale par des éléments maçonnés intermédiaires, murs, annexe, cellier, garage.

Si, par application de l'article UA 6, une construction s'établit en recul de l'alignement, l'épaisseur constructible de 15 mètres recule d'autant dans la mesure où les prospects en fond de parcelle peuvent être respectés sans adaptation.

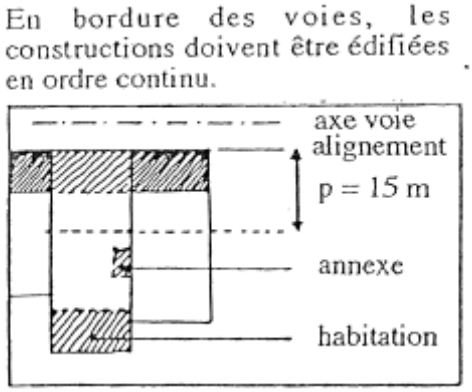
Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, peuvent être édifiées :

- des constructions annexes de l'habitation ou à caractère commercial, le long des limites séparatives des parcelles, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres par rapport

au niveau du sol naturel du fonds servant. Ces mêmes dispositions peuvent être tolérées pour les locaux d'habitation sous réserve qu'ils prennent jour dans une cour de 30m² de surface minimale et que les vues directes prises dans l'axe de chaque ouverture ne soient pas inférieures à 4 mètres.

- des constructions principales élevées dans le plafond de l'îlot, à condition qu'elles soient éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

Application de l'article UA 7 - Schéma de principe

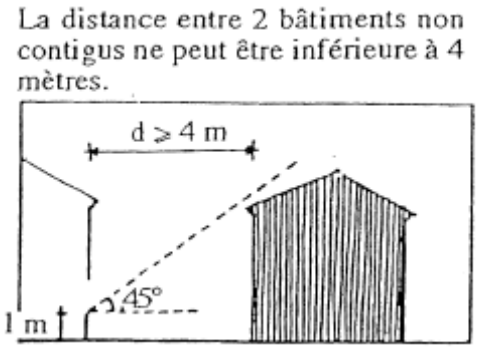


2- Des adaptations aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus pourront être accordées lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou une parcelle de grande longueur de front sur rue. Dans ce cas, il peut être imposé une implantation sur l'une des deux limites latérales.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.
Une distance de 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.
Les annexes (garages, remises, ateliers ...) seront obligatoirement accolés au volume du bâtiment principal.

Application de l'article UA 8 - Schéma de principe



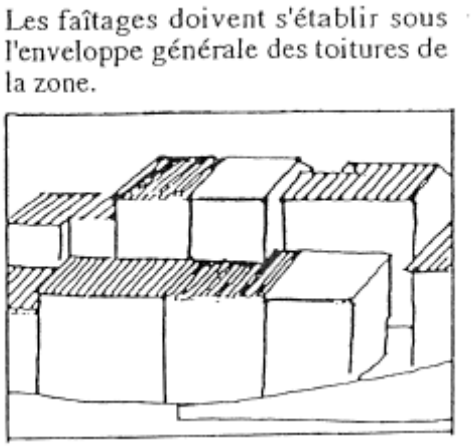
ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout des toitures de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines.
Des adaptations peuvent être accordées lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles.
En cas de reconstruction, le volume ancien bâti pourra être conservé si la qualité architecturale du projet le justifie.

Application de l'article UA 10 - Schéma de principe



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

Le permis de construire pourra être refusé ou accordé par le maire sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1- Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais sont interdits et les déblais devront être limités au volume de la construction. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci. Il figurera sur les coupes et façades de la demande du permis de construire. Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.
A Belle Etoile, il est conseillé aux constructeurs prenant appui sur des parcelles riveraines du canal de la Bonde de créer un vide sanitaire qui devra rester libre de toute occupation afin de se prémunir des risques de débordement.

2- Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.
Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers, ...).

2.1- Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes. De même seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti. Cette simplicité sera notamment

recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante. Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.

2.2- Couvertures

Les couvertures seront en tuiles rondes de types canal de teinte paille claire ou vieillie. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons, sauf, éventuellement, dans le hameau de Belle Etoile.

Les fenêtres de toit sont autorisées si elles suivent la pente du toit et si elles représentent une faible proportion de la surface totale de la couverture. Par contre, les chiens assis sont interdits.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple:

- génoise,
- corniche, pierre, plâtre,
- débord de chevrons.

En réhabilitation, les terrasses en toiture sont parfois nécessaires pour amener de la lumière. Les terrasses en toiture et les terrasses couvertes de type « souleïado » pourront être admises dans certains cas. Mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toiture. Elles devront être situées à plus de 2,50 mètres en arrière de la ligne d'égout, être peu visibles depuis l'espace public et être proportionnées à la volumétrie du bâtiment.

En construction neuve, dans certains cas et parfois en réhabilitation, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

Dans la zone UA, couvert en totalité par le périmètre instauré au titre de l’article L. 111-7 du code de l’urbanisme, les panneaux solaires et photovoltaïques en toiture sont interdits.

2.3- Percements

Les pleins prédominent sur les vides.

En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1 x 1,5 à 1,6 et ne dépasseront que rarement un mètre de large. D'autres types de baies peuvent être prévus, s'ils sont justifiés par le parti architectural.

En construction neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportait des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

2.4- Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Sauf exception justifiée par l'architecture, les placages de pierres ou d'autres matériaux seront à éviter.
Le décroûtage des maçonneries en moellons sera à éviter. Seuls seront laissés apparents les éléments en façade en pierre taillée appareillée (le rejointoiement sera assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebrossée, les joints en creux seront à éviter) ou les constructions annexes ayant été construites pour être laissées sans enduit. Les linteaux bois apparents sont à proscrire. Ils devront être ré-enduits.
Dans le cas de maçonneries mixtes (murs en moellons et éléments particuliers en pierre taillée, entourage de baies, bandeaux d'étage, chaîne d'angle, etc. ...), les parties de pierre harpées dans .la maçonnerie sont destinées à être enduites de façon à obtenir un encadrement rectiligne.
Dans le cas de réhabilitation, les décors existants (bandeaux, encadrements en enduit lissé, frises, fenêtres en trompe-l’œil, etc.) seront conservés ou refaits.

Les façades devront être enduites (et éventuellement badigeonnées) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche ou maritime. L'enduit préconisé, à base de sables (ocres, sables de rivière ...) sera taloché fin ou gratté. Un échantillon d'enduit devra être réalisé sur la façade pour accord préalable. La teinte de finition devra s'harmoniser avec la teinte des façades voisines.

Pourront également être utilisés pour la construction neuve:

- pierre appareillée,
- enduit frotassé de teinte soutenue (éviter les couleurs trop claires),
- béton teinté,
- béton peint.

D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur, devront résulter de l'observation des façades avoisinantes.

2.5- Menuiseries

On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes et non vernies ni laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.
Les menuiseries éviteront les très petits carreaux (le cas le plus courant étant des fenêtres à 3 ou 4 carreaux par ouvrant).
Pour les volets, on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennes.

2.6- Détails architecturaux

Les linteaux, plates-bandes, arcs, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
On évitera l'ajout de balcons sur des bâtiments existants, particulièrement sur rue.
Les souches de cheminées devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.
Les solins en produits alumino-bitumineux apparents seront à éviter.
Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.
Les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale. Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.
Les auvents en tuiles en façade sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois. Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,5 mètre de profondeur). Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.
Les vérandas ne pourront être envisagées que sur les espaces privatifs non perceptibles depuis l'espace public, exception faite de certains commerces.

Clôtures: Pour conserver la continuité architecturale de la rue, la clôture sera constituée d'un mur en maçonnerie pleine enduite, du même type que le reste de la construction d'une hauteur suffisante pour assurer cette continuité et préserver l'intimité, modulable selon le quartier (hauteur d'œil 1,60 mètre). Dans certains cas, des grilles sur murs sont possibles. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci. Dans le hameau de Belle Etoile, des clôtures en bois peuvent être envisagées.

3- Aménagements ou accompagnements

Une grande attention sera portée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, escaliers, places ... Les soutènements et parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes. Les citernes de combustible ou autre seront soit enterrées soit intégrées au volume de la construction, en accord avec la réglementation en vigueur, soit masquées par des haies vives.

Les installations techniques liées aux piscines seront soit accolées aux bâtiments et dans les mêmes matériaux, soit enterrées.

ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

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

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

Les besoins *a minima* à prendre en compte sont:

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage commercial : une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher affectée à la surface de vente,
- pour les constructions à usage artisanale : une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher affectée à l'activité,
- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et restaurant : une place de stationnement par chambre ou une place par 4 couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).
- Autres établissement : une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera réalisée par le pétitionnaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle affectation n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.
Si une modification d'une construction existante est susceptible d'augmenter les besoins en stationnement, le prorata des places manquantes engendrées par la modification est pris en compte dans le calcul des besoins en stationnement.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, il peut justifier pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé et pour les constructions à vocation de bureaux équipé de places de stationnement pour les salariés, un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est exigé représentant 2% de la surface de plancher destiné à l'immeuble d'habitations ou de bureaux.

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

Les surfaces libres de constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés (un arbre de haute tige pour six places de parking).
Les arbres abattus seront remplacés.

ARTICLE UA 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone d'habitat, de services et d'activités en prolongement du village.

Un **secteur UBa** est délimité à l'est du village. Afin de respecter les perspectives sur celui-ci et les vues sur le massif du Devin, la hauteur des constructions y est plus réduite.

La **zone UB** est concernée partiellement par le risque inondation (atlas des zones inondables).

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - les parcs d'attractions,
  - les dépôts de véhicules,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières,
  - Les stands et champs de tir.
- Les dépôts sauvages de toute nature tels que vielles ferrailles, matériaux de démolition, véhicules désaffectés, etc.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente.

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

- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
  - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
  - qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables soit que l'installation soit en elle-même peu nuisante, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone soient prises,
  - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

- Dans **les secteurs concernés le risque inondation (atlas des zones inondables)**, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées doivent, en plus des dispositions de la présente zone, respecter les prescriptions énoncées à l'article 10 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Pour les bâtiments et constructions identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme (B2 et B3 sur les documents graphiques), des dispositions particulières de conservation énoncées à l'article 14 des dispositions générales du présent règlement sont à respecter.

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1- Accès

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

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture des portails ne pourra se faire du côté des voies d'accès.

Tout nouvel accès direct sur la R.D. 27 est interdit.

2- Voirie

L'aménagement des voies doit permettre la desserte en matière de défense contre l'incendie, protection civile, de ramassage des déchets ménagers, etc.
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau public conformément à la réglementation en vigueur.

3- Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement collectif des eaux usées.
L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

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

En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau collectif d'assainissement.

4- Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux pluviales ne doit pas entraîner une augmentation, ni de la fréquence, ni de l'ampleur du ruissellement en aval. De plus, la qualité de l'eau ne devra pas être altérée sur la parcelle du pétitionnaire.

Pour cela, elle doit faire l'objet d'un système d'infiltration dans le sol en priorité et, en cas d'impossibilité technique justifiée, d'un système de rétention avant rejet dans le collecteur séparatif des eaux pluviales ou à défaut dans le milieu récepteur.

Les ouvrages de rétention, pour lesquels les méthodes alternatives seront privilégiées (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc.), devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager et urbain du projet) et devront être faciles d'entretien. L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les réserves de stockage d'eaux pluviales en vue de sa réutilisation future (arrosage par exemple) ne peuvent se substituer aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention des eaux avant rejet par infiltration ou dans le réseau public des eaux pluviales. Elles peuvent néanmoins être réalisées en amont de celles-ci.

5- Réseaux divers (électricité, téléphone, etc.)

Les branchements doivent être réalisés en réseau souterrain sur l'emprise publique et privée, ou, le cas échéant, pour des impératifs techniques dûment justifiés, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

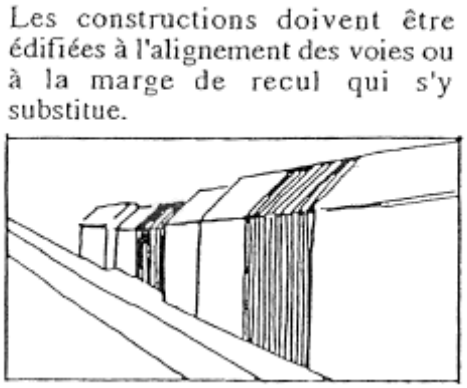
ARTICLE UB 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les nouvelles constructions doivent prévoir les infrastructures nécessaires au raccordement des réseaux de communication électronique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, etc.).

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.
Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué. Il en est de même pour les extensions éventuelles de constructions existantes.
Ces prescriptions s'appliquent aux constructions édifiées en bordure des voies privées, la limite latérale effective de la voie privée étant prise comme alignement.

Application de l'article UB 6 - Schéma de principe



Une implantation différente pourra être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article UB 7 :

- lorsque le projet de construction intéresse un îlot à remodeler ou un ensemble de parcelles,
- lorsque le projet jouxte un bâtiment existant déjà en retrait,
- lorsque la fonction du bâtiment exige une implantation autre.

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

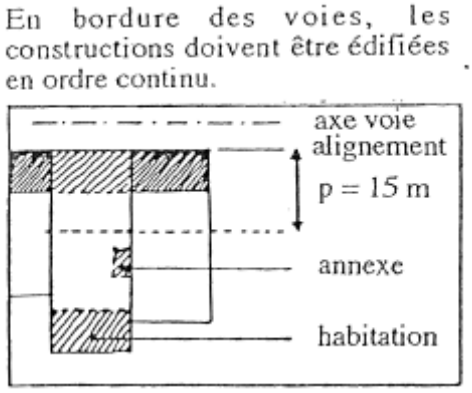
1- En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement existant.
Pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut enjamber un passage ou être relié à la limite latérale par des éléments maçonnés intermédiaires, murs, annexe, cellier, garage.

Si, par application de l'article UA 6, une construction s'établit en recul de l'alignement, l'épaisseur constructible de 15 mètres recule d'autant dans la mesure où les prospects en fond de parcelle peuvent être respectés sans adaptation.

Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, peuvent être édifiées :

- des constructions annexes de l'habitation ou à caractère commercial, le long des limites séparatives des parcelles, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres par rapport au niveau du sol naturel du fonds servant. Ces mêmes dispositions peuvent être tolérées pour les locaux d'habitation sous réserve qu'ils prennent jour dans une cour de 30m² de surface minimale et que les vues directes prises dans l'axe de chaque ouverture ne soient pas inférieures à 4 mètres.
- des constructions principales élevées dans le plafond de l'îlot, à condition qu'elles soient éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

Application de l'article UB 7 - Schéma de principe



2- Des adaptations aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus pourront être accordées lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou une parcelle de grande longueur de front sur rue. Dans ce cas, il peut être imposé une implantation sur l'une des deux limites latérales.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.
Une distance de 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout des toitures de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines si elles existent.

En tout état de cause, les faîtages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures du centre ancien dont cette zone UB est l'extension.

Dans le **secteur UBa**, les constructions ne devront pas dépasser 3 mètres à l'égout et 5 mètres au faîtage, cette hauteur étant mesurée à partir du niveau de la rue des Crotonnes.

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

Le permis de construire pourra être refusé ou accordé sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1- Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais et les déblais devront être limités au volume de la construction. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

2- Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.
Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers, etc.).

2.1- Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes. De même seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti. Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante. Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.

2.2- Couvertures

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Pour des équipements collectifs et à l'exclusion du **secteur UBa**, d'autres matériaux justifiés par l'architecte pourront être exceptionnellement envisagés.

Les fenêtres de toit sont autorisées si elles suivent la pente du toit et si elles représentent une faible proportion de la surface totale de la couverture. Par contre, les chiens assis sont interdits.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple:

- génoise,
- corniche, pierre, plâtre,
- débord de chevrons.

En réhabilitation, les terrasses en toiture sont parfois nécessaires pour amener de la lumière. Les terrasses en toiture et les terrasses couvertes « Souleïado » pourront être admises dans certains cas mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toile. Elles devront être situées à plus de 2,50 mètres en arrière de la ligne d'égout, être peu visibles depuis l'espace public et être proportionnées à la volumétrie du bâtiment

En construction neuve, dans certains cas et parfois en réhabilitation, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition de s'intégrer au volume de la construction pour éviter les effets de superstructure ajoutée.

2.3- Percements

Les pleins prédominent sur les vides.

En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertes. Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1 x 1,5 à 1,6 et ne dépasseront que rarement un mètre de large. D'autres types de baies peuvent être prévus s'ils sont justifiés par le parti architectural.

En construction neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

2.4- Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Sauf exception justifiée par l'architecture, les placages de pierres ou d'autres matériaux seront à éviter.
Le décroûtage des maçonneries en moellons sera à éviter. Seuls seront laissés apparents les éléments en façade en pierre taillée appareillée (le rejointoiement sera assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebrossée, les joints en creux seront à éviter) ou les constructions annexes ayant été construites pour être laissées sans enduit.
Les linteaux bois apparents sont à proscrire. Ils devront être ré-enduits.
Dans le cas de maçonneries mixtes (murs en moellons et éléments particuliers en pierre taillée, entourage de baies, bandeaux d'étage, chaîne d'angle, etc.), les parties de pierre harpées dans la maçonnerie sont destinées à être enduites de façon à obtenir un encadrement rectiligne.
Dans le cas de réhabilitation, les décors existants (bandeaux, encadrements en enduit lissé, frises, fenêtres en trompe-l'œil, etc.) seront conservés ou refaits.

Les façades devront être enduites (et éventuellement badigeonnées) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche ou maritime. L'enduit préconisé, à base de sables (ocres, sables de rivière ...) sera taloché fin ou gratté. Un échantillon d'enduit devra être réalisé sur la façade pour accord préalable. La teinte de finition devra s'harmoniser avec la teinte des façades voisines.

Pourront également être utilisés pour la construction neuve:

- pierre appareillée,
- enduit frotassé de teinte soutenue (éviter les couleurs trop claires),
- béton teinté,
- béton peint.

D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation des façades avoisinantes.

2.5- Menuiseries

On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes et non vernies ni laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.
Les menuiseries éviteront les très petits carreaux (le cas Le plus courant étant des fenêtres à 3 ou 4 carreaux par ouvrant).
Pour les volets, on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennes.

2.6- Détails architecturaux

Les linteaux, plates-bandes, arcs, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
On évitera l'ajout de balcons sur des bâtiments existants, particulièrement sur rue.
Les souches de cheminées devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.
Les solins en produits alumino-bitumineux apparents seront à éviter.
Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.
Les auvents en tuiles en façade sud ou principal seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois. Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 2 mètres de profondeur). Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.

Clôtures : Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être réalisées :

- soit dans des maçonneries en harmonie avec l'espace public ou commun et la construction au niveau de leur forme et couleur. Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits sur toutes leurs faces,
- soit avec des grilles ou grillages obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

D'autres conceptions de clôture peuvent être envisagées sous condition d'être réalisées dans le cadre d'une réflexion globale de l'opération et d'être compatibles avec la mise en valeur de l'environnement urbain et paysager.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Dans **le secteur UBa**, les murs existants devront prioritairement être conservés. Seules les clôtures maçonnées simples (sans tuiles) d'une hauteur comprise entre 1 et 1,80 mètre seront autorisées en bordure de la rue des Crotonnes.

3. Aménagements ou accompagnements:

Une grande attention sera apportée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, escaliers, places, etc. Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes. Les citernes de combustible ou autre seront, soit enterrées ou intégrées au volume de la construction en accord avec la réglementation en vigueur, soit masquées par des haies vives. Les installations techniques liées aux piscines seront, soit accolées aux bâtiments existants et dans les mêmes matériaux, soit enterrées.

ARTICLE UB 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

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

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

Les besoins *a minima* à prendre en compte sont:

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage commercial : une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher affectée à la surface de vente,
- pour les constructions à usage artisanale : une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher affectée à l'activité,
- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et restaurant : une place de stationnement par chambre ou une place par 4 couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).
- Autres établissement : une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera réalisée par le pétitionnaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle affectation n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Si une modification d'une construction existante est susceptible d'augmenter les besoins en stationnement, le prorata des places manquantes engendrées par la modification est pris en compte dans le calcul des besoins en stationnement.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, il peut justifier pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé et pour les constructions à vocation de bureaux équipé de places de stationnement pour les salariés, un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est exigé représentant 2% de la surface de plancher destiné à l'immeuble d'habitations ou de bureaux.

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

Les surfaces libres de constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés (un arbre de haute tige pour six places de stationnement, 25 m² d'espaces verts pour 100 m² de surface de plancher). Les surfaces libres, traitées en pleine terre, devront représenter au moins 40% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

Les lotissements et groupes d'habitations devront comporter la réalisation d'un espace planté commun représentant 10 % au moins de la surface du terrain à lotir.

Les plantations existantes seront maintenues.

ARTICLE UB 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit de la partie Nord du hameau Belle Etoile caractérisé par un habitat de faible densité.
Elle comprend un **secteur UCa** dans lequel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel des eaux usées.

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

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

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées au commerce.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - les parcs d'attractions,
  - les dépôts de véhicules,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières,
  - Les stands et champs de tir.
- Les dépôts sauvages de toute nature tels que vielles ferrailles, matériaux de démolition, véhicules désaffectés, etc.

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

- Les installations classées, à condition :
  - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
  - qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables soit que l'installation soit en elle-même peu nuisante, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,
  - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

SECTION II-CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1- Accès

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture des portails ne pourra se faire du côté des voies d'accès.

2- Voirie

L'aménagement des voies doit permettre la desserte en matière de défense contre l'incendie, protection civile, de ramassage des déchets ménagers, etc.
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
La largeur de l'emprise de la voie d'accès doit être de 4 mètres minimum. Des adaptations justifiées par des contraintes techniques ou topographiques peuvent être acceptées.

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

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau public conformément à la réglementation en vigueur.

3- Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement collectif des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Dans **le secteur UCa**, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme à la règlementation en vigueur et aux préconisations du schéma directeur d'assainissement.

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

En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau collectif d'assainissement.

4- Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux pluviales ne doit pas entraîner une augmentation, ni de la fréquence, ni de l'ampleur du ruissellement en aval. De plus, la qualité de l'eau ne devra pas être altérée sur la parcelle du pétitionnaire.

Pour cela, elle doit faire l'objet d'un système d'infiltration dans le sol en priorité et, en cas d'impossibilité technique justifiée, d'un système de rétention avant rejet dans le collecteur séparatif des eaux pluviales ou à défaut dans le milieu récepteur.

Les ouvrages de rétention, pour lesquels les méthodes alternatives seront privilégiées (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc.), devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager et urbain du projet) et devront être faciles d'entretien. L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les réserves de stockage d'eaux pluviales en vue de sa réutilisation future (arrosage par exemple) ne peuvent se substituer aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention des eaux avant rejet par infiltration ou dans le réseau public des eaux pluviales. Elles peuvent néanmoins être réalisées en amont de celles-ci.

5- Réseaux divers (électricité, téléphone, etc.)

Les branchements doivent être réalisés en réseau souterrain sur l'emprise publique et privée, ou, le cas échéant, pour des impératifs techniques dûment justifiés, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

ARTICLE UC 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les nouvelles constructions doivent prévoir les infrastructures nécessaires au raccordement des réseaux de communication électronique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, etc.).

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

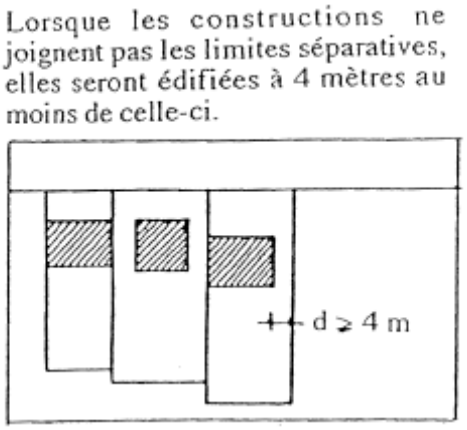
Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Le long de la voie communale de la Montagne, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 7 mètres de l'axe de la voie.

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

Lorsque la construction ne jouxte pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à implanter au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Application de l'article UC 7 - Schéma de principe



ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.
Une distance de 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,2.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations mesurée à partir du terrain naturel ne pourra excéder 7,50 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.

Les annexes d'une habitation ne pourront excéder 3,50 mètres à l'égout et 4,50 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère.

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

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

1- Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais et les déblais devront être limités au volume de la construction. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.
Il est conseillé aux constructions prenant appui sur des parcelles riveraines du canal de la Bonde de créer un vide sanitaire qui devra rester libre de toute occupation afin de se prémunir des risques de débordement.

2- Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de construction.
Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers, etc.).

Les traitements des façades devront être analogues au caractère dominant des façades avoisinantes

S'il y a dominance de maçonnerie en pierre apparente, les joints seront réalisés au mortier de chaux coloré avec des sables de pays.

S'il y a dominance d'enduit, la couche de finition devra obligatoirement être réalisée à la chaux et l'aspect de finition sera taloché fin ou gratté. La teinte de la couche de finition devra s'harmoniser avec la teinte des façades voisines et sera réalisée de préférence avec des sables de pays (ocres, sables de rivière, etc.).

Les ouvertures devront être de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles locales. Quelques rares ouvertures d'un caractère différent sont admissibles.

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

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition de s'intégrer au volume de la construction pour éviter les effets de superstructure ajoutée.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. Les couvertures de tuiles seront en tuiles rondes de type canal, de teintes claires ou vieillies. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les toitures-terrasses sont admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.
Les fenêtres de toit sont autorisées si elles suivent la pente du toit et si elles représentent une faible proportion de la superficie totale de la couverture. Par contre, les « chiens-assis » sont interdits.
Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.

3- Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être réalisées :

- soit dans des maçonneries en harmonie avec l'espace public ou commun et la construction au niveau de leur forme et couleur. Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits sur toutes leurs faces.
- soit avec des grilles ou grillages obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

D'autres conceptions de clôture peuvent être envisagées sous condition d'être réalisées dans le cadre d'une réflexion globale de l'opération et d'être compatibles avec la mise en valeur de l'environnement urbain et paysager.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

4- Aménagements ou accompagnements

Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.
Les citernes de combustible ou autre seront, soit enterrées ou intégrées au volume de la construction en accord avec la réglementation en vigueur, soit masquées par des haies vives.

ARTICLE UC 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

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

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

Les besoins *a minima* à prendre en compte sont:

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage artisanale : une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher affectée à l'activité,
- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et restaurant : une place de stationnement par chambre ou une place par 4 couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).
- Autres établissement : une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera réalisée par le pétitionnaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle affectation n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Si une modification d'une construction existante est susceptible d'augmenter les besoins en stationnement, le prorata des places manquantes engendrées par la modification est pris en compte dans le calcul des besoins en stationnement.

Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé et pour les constructions à vocation de bureaux équipé de places de stationnement pour les salariés, un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est exigé représentant 2% de la surface de plancher destiné à l'immeuble d'habitations ou de bureaux.

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

Les surfaces libres de constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés (un arbre de haute tige pour six places de stationnement, 25 m² d'espaces verts pour 100 m² de surface de plancher). Les surfaces libres, traitées en pleine terre, devront représenter au moins 60% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

Les lotissements et groupes d'habitations devront comporter la réalisation d'un espace planté commun représentant 10 % au moins de la surface du terrain à lotir.

Les plantations existantes seront maintenues.

ARTICLE UC 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone dédiée aux équipements publics au lieu dit « La Burlière » en continuité du village.

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

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

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées au commerce.
- Les constructions destinées à l'habitat.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées aux bureaux.

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

- Dans l'ensemble de la zone, les équipements publics sportifs, de jeux, de loisirs, de détente et les aires de stationnement.
- Dans les zones de constructibilité indiquées sur les documents graphiques, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature.

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter route perturbation et tout danger pour la circulation générale et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, etc.

ARTICLE UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau public conformément à la réglementation en vigueur.

3- Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées au réseau public d'assainissement collectif.

4- Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux pluviales ne doit pas entraîner une augmentation, ni de la fréquence, ni de l'ampleur du ruissellement en aval. De plus, la qualité de l'eau ne devra pas être altérée sur la parcelle du pétitionnaire.

Pour cela, elle doit faire l'objet d'un système d'infiltration dans le sol en priorité et, en cas d'impossibilité technique justifiée, d'un système de rétention avant rejet dans le collecteur séparatif des eaux pluviales ou à défaut dans le milieu récepteur.

Les ouvrages de rétention, pour lesquels les méthodes alternatives seront privilégiées (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc.), devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager et urbain du projet) et devront être faciles d'entretien. L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les réserves de stockage d'eaux pluviales en vue de sa réutilisation future (arrosage par exemple) ne peuvent se substituer aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention des eaux avant rejet par infiltration ou dans le réseau public des eaux pluviales. Elles peuvent néanmoins être réalisées en amont de celles-ci.

5- Réseaux divers (électricité, téléphone, etc.)

Les branchements doivent être réalisés en réseau souterrain sur l'emprise publique et privée, ou, le cas échéant, pour des impératifs techniques dûment justifiés, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

ARTICLE UD 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les nouvelles constructions doivent prévoir les infrastructures nécessaires au raccordement des réseaux de communication électronique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, etc.).

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

Les constructions doivent être implantées en limite ou à une distance de 3 mètres des voies et emprises publiques

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent être implantées au moins à 4 mètres.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.
Une distance de 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, calculée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder 7 mètres au faîtage.

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

1- Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais sont interdits. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

2- Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et avec l'usage auquel elles sont destinées.
Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers, etc.).

2.1- Volumétrie

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes. De même seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti. Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

2.2- Couvertures

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition de s’intégrer au volume de la construction pour éviter les effets de superstructure ajoutée.

2.3- Percements

Les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

2.4- Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Sauf exception justifiée par l'architecture, les placages de pierres ou d'autres matériaux sont interdits.

2.5- Menuiseries

On préférera les menuiseries en bois ou métalliques de couleurs foncées. Elles seront peintes et non vernies ni laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier. Pour les volets, on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennes.

2.6- Détails architecturaux

Les linteaux, plates-bandes, arcs, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive. Les souches de cheminées devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la construction. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.
Les solins en produits alumino-bitumineux apparents seront à éviter. Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.
Les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale. Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.

3- Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être réalisées :

- soit dans des maçonneries en harmonie avec l'espace public ou commun et la construction au niveau de leur forme et couleur. Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits sur toutes leurs faces.
- soit avec des grilles ou grillages obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

D'autres conceptions de clôture peuvent être envisagées sous condition d'être réalisées dans le cadre d'une réflexion globale de l'opération et d'être compatibles avec la mise en valeur de l'environnement urbain et paysager.

ARTICLE UD 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.
Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'équipement public donnera les prescriptions particulières.
En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le stationnement pourra être aménagé sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier.

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

Les surfaces libres de constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
La délimitation entre les différents espaces sportifs, de jeux, de loisirs sera matérialisée par des plantations (haie de buis par exemple).

ARTICLE UD 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond à une zone à urbaniser opérationnelle à vocation d'habitat route de La Tour d'Aigues dont l'urbanisation est conditionnée à une opération portant sur l'ensemble de la zone et au respect des principes énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées au commerce.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - les parcs d'attractions,
  - les dépôts de véhicules,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières,
  - Les stands et champs de tir.
- Les dépôts sauvages de toute nature tels que vielles ferrailles, matériaux de démolition, véhicules désaffectés, etc.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés à l'article 1AU 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dont l'implantation dans la zone est justifiée par le fonctionnement de la zone ou des impératifs techniques de fonctionnement du service.
- L'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée à une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur et doit être compatible avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du PLU).

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

La voie de desserte de la zone devra être traversante avec un débouché sur la RD 91 et la RD 165 comme indiqué dans les orientations d'aménagement et de programmation.

2- Voirie

L'aménagement des voies doit permettre la desserte en matière de défense contre l'incendie, protection civile, de ramassage des déchets ménagers, etc.
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau public conformément à la réglementation en vigueur.

3- Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement collectif des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux est interdite.
En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau collectif d'assainissement.

4- Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux pluviales ne doit pas entraîner une augmentation, ni de la fréquence, ni de l'ampleur du ruissellement en aval. De plus, la qualité de l'eau ne devra pas être altérée sur la parcelle du pétitionnaire.

Pour cela, elle doit faire l'objet d'un système d'infiltration dans le sol en priorité et, en cas d'impossibilité technique justifiée, d'un système de rétention avant rejet dans le collecteur séparatif des eaux pluviales ou à défaut dans le milieu récepteur.

Les ouvrages de rétention, pour lesquels les méthodes alternatives seront privilégiées (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc.), devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager et urbain du projet) et devront être faciles d'entretien. L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les réserves de stockage d'eaux pluviales en vue de sa réutilisation future (arrosage par exemple) ne peuvent se substituer aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention des eaux avant rejet par infiltration ou dans le réseau public des eaux pluviales. Elles peuvent néanmoins être réalisées en amont de celles-ci.

5- Réseaux divers (électricité, téléphone, etc.)

Les branchements doivent être réalisés en réseau souterrain sur l'emprise publique et privée, ou, le cas échéant, pour des impératifs techniques dûment justifiés, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

ARTICLE 1AU 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les nouvelles constructions doivent prévoir les infrastructures nécessaires au raccordement des réseaux de communication électronique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, etc.).

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

Lorsque la construction ne jouxte pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à implanter au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

En limite de zone UB, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à implanter au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations mesurée à partir du terrain naturel ne pourra excéder 7,50 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.

Les annexes d'une habitation ne pourront excéder 3,50 mètres à l'égout et 4,50 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère.

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

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

1- Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais et les déblais devront être limités au volume de la construction. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

2- Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de construction.
Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers, etc.).

Les traitements des façades devront être analogues au caractère dominant des façades avoisinantes.

S'il y a dominance de maçonnerie en pierre apparente, les joints seront réalisés au mortier de chaux coloré avec des sables de pays.

S'il y a dominance d'enduit, la couche de finition devra obligatoirement être réalisée à la chaux et l'aspect de finition sera taloché fin ou gratté. La teinte de la couche de finition devra s'harmoniser avec la teinte des façades voisines et sera réalisée de préférence avec des sables de pays (ocres, sables de rivière, etc.).

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition de s'intégrer au volume de la construction pour éviter les effets de superstructure ajoutée.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. Les couvertures de tuiles seront en tuiles rondes de type canal, de teintes claires ou vieillies. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons.
Les fenêtres de toit sont autorisées si elles suivent la pente du toit et si elles représentent une faible proportion de la superficie totale de la couverture. Par contre, les « chiens-assis » sont interdits.
Les toitures-terrasses sont admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.

3- Clôtures

Sur les voies et emprises publiques, les clôtures seront constituées d'un muret ne pouvant pas excéder 60 cm au-dessus du niveau du sol et de même nature que la construction, accompagné de grilles ou grillage à barraudages verticaux rigides, à mailles soudées et doublé d'une haie vive.

Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont interdites. Elles seront en harmonie avec les autres menuiseries.

Sur limites séparatives, les clôtures devront être réalisées :

- soit dans des maçonneries en harmonie avec la construction au niveau de leur forme et couleur sauf pour les clôtures en limite avec la zone A et le secteur Ap,
- soit avec des grilles ou grillages obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

ARTICLE 1AU 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

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

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

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement. D'autre part, une place de stationnement visiteurs devra être réalisée par tranche entamée de 5 logements.

- Pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher,

- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et restaurant : une place de stationnement par chambre ou une place par 4 couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).

Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé et pour les constructions à vocation de bureaux équipé de places de stationnement pour les salariés, un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est exigé représentant 2% de la surface de plancher destiné à l'immeuble d'habitations ou de bureaux.

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

Les voies et espaces communs y compris les espace de gestion du pluvial doivent être plantés d'arbres.
L'ensemble de ces espaces doit représenter au moins 25% de la surface de la zone 1AU.

Les délaissés des aires de stationnement collectives doivent être plantés : un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un aménagement urbain et paysager. Ils doivent être faciles d'entretien, accessibles et sécurisés.

Les plantations doivent être composées de végétaux adaptés au climat local.

Les surfaces libres de tout projet de construction devront être traitées en espaces verts plantés en pleine terre. Ils devront représenter au moins 40% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

En limite avec la zone A et le secteur Ap, une haie dense de type « écran végétal » devra être plantée.

ARTICLE 1AU 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :
- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Il s'agit de deux zones à urbaniser non opérationnelles à vocation principale d'habitat, commerces et services correspondant à deux secteurs de part et d'autre du mail retenus pour le développement ultérieur de la commune sous réserve de la réalisation ou la mise à niveau des équipements publics nécessaires à la desserte de ces zones.
L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est conditionnée à une modification du PLU comprenant la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation.

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

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

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute nouvelle construction est interdite.

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

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée à une modification du PLU comprenant la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé

ARTICLE 2AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONsTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone agricole concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend :
- un **secteur Ap** autour des fermes de Langesse, de Sainte-Catherine, de la Bastide Bret et du secteur du Castellas dans lequel la préservation des perspectives et des paysages remarquables doit être assurée,
- un **secteur Af_2** concernant des espaces dont l'occupation dominante est agricole, mais exposés au risque d'incendie de forêt (aléa fort),
- un **secteur Af_3** concernant des espaces dont l'occupation dominante est agricole, mais exposés au risque d'incendie de forêt (aléa moyen),

La **zone A** est concernée partiellement par le risque inondation (atlas des zones inondables).

La **zone A** est concernée sur la partie Sud-Est du territoire communal par des zones de danger liées à une canalisation d'hydrocarbures traversant le territoire de La Tour d'Aigues et Grambois (cf. article 11 des dispositions générales du présent règlement).

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et les installations dont la destination et l'usage ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole, et autres que celles soumises à conditions particulières définies à l'article A 2.

Les installations et les travaux suivants :
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs ou terrains de sports ou de loisirs,
- le dépôt de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les carrières,

Toutes installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage :
- roulottes,
- yourtes,
- caravanes,
- abris de week-end.

Dans les **secteurs Ap**, toute nouvelle construction est interdite à l'exception de celles visées à l'article A2.

Dans le **secteur Af_2**, les habitations sont interdites.

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

1- Pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole

Les constructions et installations agricoles sont admises à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à l'exploitation agricole, justifiée par ses impératifs de fonctionnement, et sous réserve d'une localisation adaptée au site. Elles devront former un ensemble bâti regroupé et cohérent (la distance

maximale entre les constructions est de 30 mètres), à moins qu'une implantation différente soit justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels.

Les logements de fonction et leurs annexes (garage, abri, piscine,…) pour l'exploitant agricole ou ses salariés, lorsqu'ils sont justifiés par la nécessité de leur présence permanente et rapprochée. Ces constructions devront former un ensemble bâti regroupé et cohérent ou leur implantation différente devra être justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels.

Dans **les secteurs Ap**, seule l'extension en continuité des constructions agricoles existantes nécessaires à l'exploitation agricole est autorisée à la condition de former un ensemble bâti regroupé et cohérent.

2- Pour l'extension des habitations existantes et leurs annexes

Dans **la zone A** et **les secteurs Af_2, Af_3 et Ap**, pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sont admis :

- l'aménagement dans les volumes existants,
- l'extension limitée de la construction à usage d'habitation existante ayant une surface de plancher de 70 m² au minimum,
- la création d'une annexe accolée ou non à l'habitation existante (garage, abri, cuisine d'été, etc.),
- la création d'une piscine,

sous conditions :

- qu'il n'y ait pas de changement de destination,
- qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de logements existants,
- que l'extension soit limitée :

Dans la zone A, les secteurs Af_3 et Ap

- à 30 % de la surface de la plancher existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension).

Dans les secteurs Af_2

Surface de plancher initiale	Extension autorisée
70 m² à 120 m²	30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 140 m² de surface de plancher au total (existant + extension)
121 m² à 200 m²	+ 20 m² de surface de plancher
A partir de 201 m²	+ 10% de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension)

- que l'extension s'intègre dans le prolongement et en harmonie avec la volumétrie globale de la construction à usage d'habitation existante,
- que l'annexe soit implantée dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache, dans la limite de 20 m² de surface de plancher. La distance de 20 mètres est appréciée au point de l'annexe le plus éloigné,
- que la piscine soit implantée dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache. La distance de 20 mètres est appréciée au point de la piscine le plus éloigné.

Pour toutes ces possibilités, à condition :

- qu'elles ne nécessitent pas de renforcer ou de créer directement ou indirectement des équipements publics ou collectifs,
- qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées.

3- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées (station d'épuration, postes électriques, etc.).

4- Dans **les secteurs concernés par le risque inondation (atlas des zones inondables)**, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées doivent, en plus des dispositions de la présente zone, respecter les prescriptions énoncées à l'article 10 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

5- Dans **l'emprise des zones humides le long du Riou et de l'Ourgouse et sur le secteur de Langesse identifiées à l'article 13 des dispositions générales**, toute nouvelle construction y compris agricole est interdite.

6- Pour les immeubles bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme (B1, B4, B6, B7 et B10 sur les documents graphiques), des dispositions particulières de conservation énoncées à l'article 14 des dispositions générales du présent règlement sont à respecter.

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1- Accès

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

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

Tout nouvel accès direct est interdit sur la R.D. 27.

2- Voirie

L'aménagement des voies doit permettre la desserte en matière de défense contre l'incendie, protection civile, de ramassage des déchets ménagers, etc.
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Dans **les secteurs Af_2**, en cas de réfection, reconstruction à l'identique après destruction par incendie de forêt ou extension d'un bâtiment existant, les terrains doivent avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours :

- largeur minimale de la chaussée de 5 mètres. Dans le cas où la configuration du terrain ne permettrait pas le respect de cette largeur sur la totalité de la voie, une adaptation ponctuelle par la création des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, pourra être acceptée après validation par le SDIS de leur emplacement,
- chaussée susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière,
- hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum,

- rayon en plan de courbes supérieures ou égales à 8 mètres,
- si la voie est une impasse, elle doit comporter en son extrémité une placette de retournement.

Dans les cas particulier où la configuration du terrain ne permettrait pas le respect de l'intégralité de ces prescriptions, une adaptation ponctuelle des caractéristiques des ouvrages pourra être acceptée à titre dérogatoire après validation par le SDIS.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

Toutes constructions ou installations doivent être desservies par une conduite de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes. En cas d'impossibilité avérée, de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation uni familiale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni familiale) auprès de l'autorité sanitaire.

2- Défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau public conformément à la réglementation en vigueur.

3- Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur et aux préconisations du schéma directeur d'assainissement.

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

En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau collectif d'assainissement.

4- Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux pluviales ne doit pas entraîner une augmentation, ni de la fréquence, ni de l'ampleur du ruissellement en aval. De plus, la qualité de l'eau ne devra pas être altérée sur la parcelle du pétitionnaire.

Pour cela, elle doit faire l'objet d'un système d'infiltration dans le sol en priorité et, en cas d'impossibilité technique justifiée, d'un système de rétention avant rejet dans le collecteur séparatif des eaux pluviales ou à défaut dans le milieu récepteur.

Les ouvrages de rétention, pour lesquels les méthodes alternatives seront privilégiées (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc.), devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager et urbain du projet) et devront être faciles d'entretien. L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les réserves de stockage d'eaux pluviales en vue de sa réutilisation future (arrosage par exemple) ne peuvent se substituer aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention des eaux avant rejet par infiltration ou dans le réseau public des eaux pluviales. Elles peuvent néanmoins être réalisées en amont de celles-ci.

5- Réseaux divers (électricité, téléphone, etc.)

Les branchements doivent être réalisés en réseau souterrain sur l'emprise publique et privée, ou, le cas échéant, pour des impératifs techniques dûment justifiés, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

ARTICLE A 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé

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

Les constructions devront être édifiées à:
- 25 mètres de l'axe de la R.D. 27 pour toutes les constructions,
- 15 mètres de l'axe des R.D. 37, 91, 120 et 165 pour toutes les constructions,
- 9 mètres de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Dans **les secteurs Af_2**, les bâtiments seront situés à moins de 30 mètres d'une voie ouverte à la circulation publique.

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

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 4 mètres.

Afin de prévenir les risques d'inondation, des reculs seront respectés de part et d'autre des berges des cours d'eau :
- 10 mètres de part et d'autre du ravin de la Grande Combe,
- 20 mètres de part et d'autre du vallat du Riou,
- 20 mètres de la berge de l'Ourgouse du point dit « La Calade » à la R.D. 120,
- 30 mètres de la berge de l'Ourgouse de la R.D. 120 à la limite communale sud.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance au moins égale à 4 mètres sera imposée entre des constructions discontinues.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour l'extension des habitations existantes et leurs annexes

L'emprise au sol de l'extension d'une habitation existante est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 250 m² (existant + extension).

Pour l'annexe accolée ou non à l'habitation existante, l'emprise au sol est limitée à 20 m².

Pour la piscine, l'emprise au sol est limitée à 60 m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Pour les constructions à usage d'activités agricoles

La hauteur des constructions et installations mesurée à partir du premier plancher avant travaux ne pourra excéder 9 mètres à l'égout des toitures et 12 mètres au faîtage.
Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes dont les volumes excéderaient les hauteurs indiquées ci-dessus. Dans ce cas, l'évolution de la construction doit s'intégrer dans la volumétrie globale existante.

2- Pour les logements de fonction et leurs annexes

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7,5 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes est limitée à 4,50 mètres au faîtage.

3- Pour l'extension des habitations existantes et leurs annexes

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7,5 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage.
La hauteur des annexes est limitée à 4,50 mètres au faîtage.

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

Le permis de construire pourra être refusé ou accordé sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A- HABITATIONS

1- Adaptation au terrain

Les choix du lieu d'implantation, de la disposition de la construction sur le terrain devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais et les déblais devront être limités au volume de la construction. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

2- Orientation

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes. Dans un secteur à flanc de coteau, les faîtages seront généralement parallèles aux courbes de niveau. On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

3- Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers, etc.).

3.1- Volumétrie

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes. De même seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti. Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

3.2- Couvertures

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal ou romane grand moule, de teinte paille claire ou vieillie. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons.
Les fenêtres de toit sont autorisées si elles suivent la pente du toit et si elles représentent une faible proportion de la surface totale de la couverture. Par contre les « chiens assis » sont interdits.
Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment, par exemple:

- génoise
- corniche, pierre, plâtre
- débord de chevrons

En construction neuve et dans certains cas, des toitures-terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère avoisinants le permettent.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition de s'intégrer au volume de la construction pour éviter les effets de superstructure ajoutée.

3.3- Percements

Les pleins prédominent sur les vides, les façades nord et les pignons sont peu percés. En construction neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation du bâti existant afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le paysage environnant.
En réhabilitation et en extension, une attention particulière sera apportée à la composition ou à l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1 x 1,5 à1,6 et ne dépassant que rarement 1 mètre de large. Les portes-fenêtres ne dépasseront pas 1,20 mètres de largeur. D'autres types de baies peuvent être exceptionnellement prévus, s'ils sont justifiés par le parti architectural.

3.4- Traitement des façades

En construction neuve, un enduit frotassé de teinte soutenue (éviter les couleurs trop claires) pourra être exigé. D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepin âge, leur couleur devront résulter de l'observation de l'environnement immédiat. Les placages de pierres ou d'autres matériaux seront à éviter, sauf exception justifiée par l'architecture.
En réhabilitation, le décroûtage des maçonneries en moellons sera à éviter. Seuls seront laissés apparents les éléments en façade en pierre taillée appareillée (le rejointoiement sera assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebrossée, les joints en creux seront à éviter) ou les constructions annexes ayant été construites pour être laissées sans enduit. On évitera les linteaux bois apparents. Dans le cas de maçonneries mixtes (murs en moellons et éléments particuliers en pierre taillée, entourage de baies, bandeaux d'étage, chaîne d'angle, etc.), les parties de pierre harpées dans la maçonnerie sont destinées à être enduites de façon à obtenir un encadrement rectiligne. Les décors existants (bandeaux, encadrements ou enduit lissé, frises, fenêtres en trompe l'œil, etc.) seront conservés ou refaits. Les façades devront être enduites (ou badigeonnées) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche ou maritime. L'enduit préconisé, à base de sables colorés de pays, d'ocres ou d'oxydes métalliques sera frotassé et de teinte soutenue selon la palette réalisée à titre indicatif pour le village. Un échantillon d'enduit devra être réalisé sur la façade pour accord préalable.

3.5- Menuiseries

On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes et non vernies ni laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier. Les menuiseries éviteront les très petits carreaux. Pour les volets, on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional; on préférera les volets à lames contrariées à cadres ou à persiennes.

Dans **les secteurs Af_2 et Af_3**, les ouvertures en façade exposée au Mistral devront être limitées, la toiture ne doit -pas laisser apparaître de pièce de charpente en bois, les portes et les fenêtres seront munies de volets de bois pleins ou autres matériaux de même résistance au feu.

3.6- Détails architecturaux

Les souches de cheminées devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.
Les solins en produits alumino-bitumineux apparents seront à éviter.
Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.
Les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale. Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.
Les auvents, en tuiles en façade sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois. Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (2 mètres minimum de profondeur). Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 centimètres.

3.7- Clôtures de terrains contigus à des habitations :

Seules les haies vives faites d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage, pourront être autorisées sans muret de soubassement.
Dans le cas de plusieurs bâtiments formant cour, des murs de liaison traités à l'identique du bâtiment pourront être réalisés. Le choix et les dimensions de l'entrée portail seront proportionnés à la clôture et resteront discrets dans le paysage tant par leur forme que par leur couleur.

B- BATIMENTS AGRICOLES

1- Adaptation au terrain

Tout terrassement, remblai ou déblai devra être dûment justifié par des contraintes d'ordre technique et limité au minimum.

2- Aspect des constructions

2.1- Volumétrie

Dans le cas de bâtiments neufs, il vaudra privilégier une intégration harmonieuse par rapport au bâti existant. En cas d'impossibilité notamment technique ou topographique dûment justifié, un certain éloignement par rapport au bâti existant pourra être recherché de façon à ce que le nouveau volume ne porte pas atteinte à sa perception.

2.2- Percements

Les rapports pleins/vides et les traitements d'ouvertures feront l'objet d'une étude de composition et ne seront pas essentiellement le fruit d'une étude basée sur les besoins fonctionnels.

2.3- Matériaux

Le choix des matériaux et teintes sera soumis à l'avis du maire assisté de l'architecte conseiller afin de donner une harmonie d'aspect entre le bâti et le paysage environnant.
Dans le cas d'un bâtiment en continuité du bâti existant et à la même échelle de volume que celui-ci, la couverture doit être en tuiles rondes canal teinte paille, les murs seront en maçonnerie enduite de teinte soutenue finition frotassée.

2.4 Végétation

Des arbres à haute tige d'essence locale ou traditionnelle devront être plantés pour masquer le bâtiment.

2.5 Clôtures

En clôtures de parcelles non construites, seules sont envisageables les restaurations de murs existants, les clôtures exclusivement végétales à base d'essences locales et les clôtures à usage agricole et d'élevage.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

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

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

Une haie « anti-dérive » devra être implantée si l'annexe ou la piscine se rapproche de la limite avec l'espace cultivée afin d'assurer une barrière physique face aux poussières, odeurs ou traitements.

Les défrichements seront limités aux seuls besoins agricoles sur des terrains où la pente n'excède pas 15 %.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et suivants.

L'arbre remarquable identifié sur les documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doit être préservé sauf si les conditions sanitaires rendent nécessaire son abattage pour des raisons de sécurité.

En **secteurs Af_2 et Af_3**, est interdite la plantation de résineux et de chênes verts. Le débroussaillement dans un rayon de 50 mètres autour des habitations ainsi que le déboisement dans un rayon de 8 mètres sont exigés.

ARTICLE A 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux massifs boisés du Pied-Mont, du Castellas, du Devin et des Combes ainsi qu'à une partie du vallon du Riou.

Elle doit être protégée en raison de l'intérêt paysager et écologique des milieux naturels et de la qualité des sites ainsi que de l'importance du gisement archéologique du Castellas.

Cette zone comprend :
- un **secteur Nf_2** exposé au risque d'incendie de forêt (aléa fort),
- un **secteur Nf_3** exposé au risque d'incendie de forêt (aléa moyen),

La **zone N** est concernée partiellement par le risque inondation (atlas des zones inondables).

La **zone N** est concernée sur la partie Sud-Est du territoire communal par des zones de danger liées à une canalisation d'hydrocarbures traversant le territoire de La Tour d'Aigues et Grambois (cf. article 11 des dispositions générales du présent règlement).

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et les installations autres que celles soumises à conditions particulières définies à l'article N 2.

Les installations et les travaux suivants :
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs ou terrains de sports ou de loisirs,
- le dépôt de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les carrières.

Toutes installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage :
- roulottes,
- yourtes,
- caravanes,
- abris de week-end.

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

1- L'extension des habitations existantes et leurs annexes

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sont admis :

- l'aménagement dans les volumes existants,
- l'extension limitée de la construction à usage d'habitation existante ayant une surface de plancher de 70 m² au minimum à la date d'approbation du PLU,
- la création d'une annexe accolée ou non à l'habitation existante (garage, abri, cuisine d'été, etc.),
- la création d'une piscine,

sous conditions :

- qu'il n'y ait pas de changement de destination,
- qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de logements existants,
- que l'extension soit limitée :

Hors secteurs Nf_2

- à 30 % de la surface de la plancher existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension).

Dans les secteurs Nf_2

Surface de plancher initiale	Extension autorisée
70 m² à 120 m²	30% de la surface de plancher existante dans la limite de 140 m² de surface de plancher au total (existant + extension)
121 m² à 200 m²	+ 20 m² de surface de plancher
A partir de 201 m²	+ 10% de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension)

- que l'extension s'intègre dans le prolongement et en harmonie avec la volumétrie globale de la construction à usage d'habitation existante,
- que l'annexe soit implantée dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache, dans la limite de 20 m² de surface de plancher. La distance de 20 mètres est appréciée au point de l'annexe le plus éloigné,
- que la piscine soit implantée dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache. La distance de 20 mètres est appréciée au point de la piscine le plus éloigné.

Pour toutes ces possibilités, à condition :

- qu'elles ne nécessitent pas de renforcer ou de créer directement ou indirectement des équipements publics ou collectifs,
- qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées ou avec le caractère naturel de la zone.

2- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (station d'épuration, postes électriques, etc.).

3- Dans l'emprise des zones humides le long du Riou et de l'Ourgouse et sur le secteur de Langesse identifiées à l'article 13 des dispositions générales, toute nouvelle construction y compris agricole est interdite.

4- Dans les secteurs concernés par le risque inondation (atlas des zones inondables), toutes les occupations et utilisations du sol autorisées doivent, en plus des dispositions de la présente zone, respecter les prescriptions énoncées à l'article 10 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

5- Pour le lavoir communal identifié au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme (B5 sur les documents graphiques), des dispositions particulières de conservation énoncées à l'article 14 des dispositions générales du présent règlement sont à respecter.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1- Accès

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

2- Voirie

L'aménagement des voies doit permettre la desserte en matière de défense contre l'incendie, protection civile, de ramassage des déchets ménagers, etc.
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Dans **les secteurs Nf_2**, en cas de réfection, reconstruction à l'identique après destruction par incendie de forêt ou extension d'un bâtiment existant, les terrains doivent avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours :

- largeur minimale de la chaussée de 5 mètres. Dans le cas où la configuration du terrain ne permettrait pas le respect de cette largeur sur la totalité de la voie, une adaptation ponctuelle par la création des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, pourra être acceptée après validation par le SDIS de leur emplacement,
- chaussée susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière,
- hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum,
- rayon en plan de courbes supérieures ou égales à 8 mètres,
- si la voie est une impasse, elle doit comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma annexé.

Dans les cas particulier où la configuration du terrain ne permettrait pas le respect de l'intégralité de ces prescriptions, une adaptation ponctuelle des caractéristiques des ouvrages pourra être acceptée à titre dérogatoire après validation par le SDIS.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

Toutes constructions ou installations doivent être desservies par une conduite de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes. En cas d'impossibilité avérée, de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation uni familiale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni familiale) auprès de l'autorité sanitaire.

2- Défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau public conformément à la réglementation en vigueur.

3- Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur et aux préconisations du schéma directeur d'assainissement.

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

En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau collectif d'assainissement.

4- Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux pluviales ne doit pas entraîner une augmentation, ni de la fréquence, ni de l'ampleur du ruissellement en aval. De plus, la qualité de l'eau ne devra pas être altérée sur la parcelle du pétitionnaire.

Pour cela, elle doit faire l'objet d'un système d'infiltration dans le sol en priorité et, en cas d'impossibilité technique justifiée, d'un système de rétention avant rejet dans le collecteur séparatif des eaux pluviales ou à défaut dans le milieu récepteur.

Les ouvrages de rétention, pour lesquels les méthodes alternatives seront privilégiées (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc.), devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager et urbain du projet) et devront être faciles d'entretien. L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.
Les réserves de stockage d'eaux pluviales en vue de sa réutilisation future (arrosage par exemple) ne peuvent se substituer aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention des eaux avant rejet par infiltration ou dans le réseau public des eaux pluviales. Elles peuvent néanmoins être réalisées en amont de celles-ci.

5- Réseaux divers (électricité, téléphone, etc.)

Les branchements doivent être réalisés en réseau souterrain sur l'emprise publique et privée, ou, le cas échéant, pour des impératifs techniques dûment justifiés, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

ARTICLE N 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé

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

L'extension des habitations existantes devra être édifiée à:
- 25 mètres de l'axe de la R.D. 27 pour toutes les constructions,
- 15 mètres de l'axe des R.D. 37, 91, 120 et 165 pour toutes les constructions,
- 9 mètres de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique.

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

L'extension des habitations existantes doit être édifiée à 4 mètres au moins des limites séparatives.

Afin de prévenir les risques d'inondation, des reculs seront respectés de part et d'autre des berges des cours d'eau :

- 10 mètres de part et d'autre du ravin de la Grande Combe,
- 20 mètres de part et d'autre du vallat du Riou.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance au moins égale à 4 mètres sera imposée entre des constructions discontinues.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour l'extension des habitations existantes et leurs annexes

L'emprise au sol de l'extension d'une habitation existante est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 250 m² (existant + extension).

Pour l'annexe accolée ou non à l'habitation existante, l'emprise au sol est limitée à 20 m².

Pour la piscine, l'emprise au sol est limitée à 60 m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour l'extension des habitations existantes et leurs annexes

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7,5 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage.
La hauteur des annexes est limitée à 4,50 mètres au faîtage.

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

Le permis de construire pourra être refusé ou être accordé par le maire assisté de l'architecte conseiller sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

1- Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais sont interdits et les déblais devront être limités au volume de la construction. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci. Il figurera sur les coupes et façades de la demande du permis de construire.
Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

2- Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.
Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers ...).

2.1- Volumétrie

La volumétrie de l'extension devra être en rapport avec le bâtiment principal initial.

2.2- Couvertures

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons.
Les débords de toitures devront être en cohérence avec le bâtiment initial.
Les fenêtres de toit sont autorisées si elles suivent la pente du toit et si elles représentent une faible proportion de la superficie totale de la couverture. Par contre les « chiens assis » sont interdits.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition de s'intégrer au volume de la construction pour éviter les effets de superstructure ajoutée.

2.3- Percements

Ils devront faire l'objet d'une étude basée sur l'observation des bâtiments existants.
Une attention particulière sera apportée à la composition ou à l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1 x 1,5 à 1,6 et ne dépasseront que très rarement 1 mètre de large. Les portes fenêtres ne dépasseront pas 1,20 mètre de largeur. D'autres types de baies peuvent être exceptionnellement prévus s'ils sont justifiés par le parti architectural.

2.4- Traitement des façades

Le décroûtage des maçonneries en moellons sera à éviter. Seuls seront laissés apparents les éléments en façade en pierre taillée appareillée (le rejointoiement sera assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebrossée, les joints en creux seront à éviter) ou les constructions annexes ayant été construites pour être laissées sans enduit. Dans le cas de maçonneries mixtes (murs en moellons et éléments particuliers en pierre taillée, entourage de baies, bandeaux d'étage, chaîne d'angle, etc.), les parties de pierre harpées dans la maçonnerie sont destinées à être enduites de façon à obtenir un encadrement rectiligne. Les décors existants (bandeaux, encadrements en enduit lissé, frises, fenêtres en trompe l'oeil, etc.) seront conservés ou refaits.
Traitement des façades neuves: pierre appareillée, enduit frotassé de teinte soutenue.

2.5- Menuiseries

Dans les **secteurs Nf_2 et Nf_3**, les ouvertures en façade exposée au Mistral devront être limitées, la toiture ne doit pas laisser apparaître de pièce de charpente en bois, les portes et les fenêtres seront munies de volets de bois pleins ou autres matériaux de même résistance au feu.

Les menuiseries extérieures seront peintes et non vernies. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux.
Pour les volets, on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional; on préférera les volets, à lames contrariées ou à cadres.

2.6- Détails architecturaux

Les linteaux, plates-bandes, arcs, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
Les souches de cheminées devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit, qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.
Les solins en produits alumino-bitumineux apparents seront à éviter.
Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.
Les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale. Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.
Les auvents en tuiles en façade sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois.
Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée. Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.

2.7- Clôtures

Seules sont envisageables les restaurations de murs existants, les clôtures exclusivement végétales à base d'essences locales, et les clôtures à usage agricole et d'élevage.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

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

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

Une haie « anti-dérive » devra être implantée si l'annexe ou la piscine se rapproche de la limite avec l'espace cultivée afin d'assurer une barrière physique face aux poussières, odeurs ou traitements.

Tout déboisement sera strictement limité aux espaces nécessaires pour les extensions autorisées et pour les seuls besoins agricoles sur des terrains dont la pente n'excède pas 15%.
Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans **les secteurs Nf_2 et Nf_3 :**
- le débroussaillement est obligatoire dans un rayon de 50 mètres autour des habitations,
- le déboisement des arbres adultes dans un rayon de 8 mètres autour des constructions,
- la plantation de résineux et de chênes verts est interdite.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et suivants.

ARTICLE N 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :
- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.