



*"La municipalité de Viols-le-Fort souhaite protéger et valoriser son patrimoine historique d'exception."*

# > Plan Local d'Urbanisme

## > élaboration

Prescription :  
DCM 21 juin 2021

Arrêt :  
DCM 27 juin 2022

Approbation :  
DCM 23 février 2023



## III.1 Règlement



JÉRÔME  
BERQUET  
URBANISTE  
O. P. Q. U.



# SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>5</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUT OU PARTIE DES ZONES.....</b>	<b>13</b>
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>29</b>
ZONE UA .....	31
ZONE UD .....	43
ZONE UN .....	55
ZONE UP .....	65
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>75</b>
ZONE 1AU .....	77
ZONE 0AU .....	87
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>89</b>
ZONE A.....	91
<b>TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....</b>	<b>103</b>
ZONE N .....	105
<b>Liste des éléments protégés .....</b>	<b>117</b>



# **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**



## **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

**1-1** Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Viols-le-Fort.

## **ARTICLE 2 – ARTICULATION DES REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS**

### **2-1 Le Règlement National d'Urbanisme (RNU)**

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur ainsi qu'aux dispositions du Chapitre Ier du Titre Ier du Livre Ier du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, les dispositions des articles R111-2, R111-4, R111-20 à R111-27 et R111-31 à R111-51 demeurent applicables.

### **2-2 Les servitudes d'utilité publique**

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du plan local d'urbanisme. Les règles de chaque zone du plan peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

En toutes hypothèses, les occupations et utilisations éventuellement interdites ou admises sous conditions par l'application d'une servitude d'utilité publique se surajoutent à celles définies dans le règlement de chaque zone du PLU. Les occupations et utilisations du sol admises par les servitudes n'ont pas de portée générale et ne le seront que pour autant qu'elles ne sont pas interdites par le règlement de la zone du PLU dans laquelle elles s'insèrent.

### **2-3 L'archéologie préventive et les zones de présomption de prescription archéologique**

Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges, biens et autres traces de l'existence de l'humanité, y compris le contexte dans lequel ils s'inscrivent, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel. (*Art. L510 du Code du patrimoine*)

Sont applicables sur l'ensemble du territoire communal les dispositions du Code du Patrimoine et notamment son livre V concernant l'archéologie préventive, les fouilles archéologiques programmées et les découvertes fortuites ainsi que les dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Figurent, dans le rapport de présentation, le plan de situation et la liste des entités archéologiques. Ces pièces ne font mention que des vestiges actuellement repérés et en aucun cas ne peut être considérée comme exhaustive.

Toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée à la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie et entraînera l'application du Code du Patrimoine (Livre V, Titre III).

### **2-4 Portée du règlement à l'égard d'autres législations ou réglementations relatives à l'occupation du sol**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques et notamment :

- les dispositions du Code Civil,
- les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation,
- les dispositions du Code de l'Environnement,
- les dispositions du Code du Patrimoine.

## ARTICLE 3 – PORTEE DE LA REGLE D'URBANISME

### **3-1 Portée générale de la règle**

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

### **3-2 Dérogations**

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par le code de l'urbanisme.

#### 3-2-1 Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Art. L152-3 du Code de l'urbanisme)

#### 3-2-2 Reconstruction à l'identique

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. (Art. L111-15 du Code de l'urbanisme)

#### 3-2-3 Reconstruction en cas de sinistre

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme 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.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. (Art. L152-4 du Code de l'urbanisme)

#### 3-2-4 Restauration d'un bâtiment

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. (Art. L111-23 du Code de l'urbanisme)



### 3-2-5 Restauration et reconstruction d'immeuble protégé

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre 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.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. (Art. L152-4 du Code de l'urbanisme)

### 3-2-6 Accessibilité des personnes handicapées

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. (Art. L152-4 du Code de l'urbanisme)

### 3-2-7 Dérogations relatives à l'isolation des bâtiments et à la protection contre le rayonnement solaire

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;
- L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

### 3-2-8 Dérogations relatives à la végétalisation des façades et des toitures

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser. (Art. L152-5-1 du Code de l'urbanisme)

### 3-2-9 Dérogations relatives aux constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction. Un décret en Conseil d'Etat définit les exigences auxquelles doit satisfaire une telle construction. (Art. L152-5-2 du Code de l'urbanisme)

### 3-2-10 Dérogations relatives à l'innovation et la création architecturales

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application de l'article L152-6 du code de l'urbanisme et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L. 611-2 du code du patrimoine, accorder cette dérogation supplémentaire, dans la limite de 5 %.

### 3-2-11 Performances environnementales et énergétiques

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. (Art. L111-16 du Code de l'urbanisme)

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée à l'article R111-23 du code de l'urbanisme :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables :

- Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;
- Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. (Art. L111-17 du Code de l'urbanisme)

### **3-3 Refus d'autorisation d'urbanisme en cas d'insuffisance des réseaux**

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme. *(Art. L111-11 du Code de l'urbanisme)*



## **TITRE II - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUT OU PARTIE DES ZONES**

## ARTICLE 1 – LES PRESCRIPTIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

En complément du règlement écrit, des règles graphiques spécifiques sont représentées sur les plans de zonage. Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique.

### 1-1 La division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricole et zones naturelles et forestières conformément aux articles R151-17 et suivants du Code de l'Urbanisme, dont la délimitation figure aux documents graphiques du règlement.

#### 1-1-1 Les zones urbaines (U)

- **La zone UA** est une zone urbaine correspondant à la partie ancienne du village (XV-XIX<sup>ème</sup> siècles) constituant le cœur historique de l'agglomération ainsi qu'aux mas anciens aux portes du vieux village (Mas Neuf, Mas de Soulas, ...). Elle se caractérise par une forte densité bâtie et par une mixité de fonctions urbaines (habitat, commerces, services, artisanat et équipements).
- **La zone UD** est zone urbaine à dominante d'habitat individuel isolé et groupé, de densité faible à modérée. Elle a vocation principale d'habitat et accueille quelques activités, services de proximité et équipements publics. La zone se compose des secteurs suivants :
  - **Le secteur UD1** : quartiers d'habitat groupé et d'équipements sanitaires et sociaux de part et d'autre du centre-village, caractérisés par une densité modérée du tissu urbain (formes compactes et petit parcellaire) ;
  - **Le secteur UD2** : quartiers pavillonnaires récents au Sud et au Nord du village, caractérisés par une faible densité, avec un tissu urbain peu organisé sur un parcellaire généralement lâche. Ce secteur comprend deux sous-secteurs stratégiques à potentiel de densification faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation : le secteur **UD2a** « La Portalière » et le **secteur UD2b** correspondant à des gisements fonciers aux abords de la traversée.
- La zone UN** est zone urbaine insuffisamment équipée, présentant un caractère peu dense avec un bâti de type pavillonnaire en cœur des parcelles. La zone est insuffisamment équipée : en zone d'assainissement non collectif, avec un réseau de voiries de faible gabarit. Elle se caractérise par un important couvert végétal qui représente une trame paysagère de grande qualité et revêt en outre des enjeux environnementaux par son inscription dans le périmètre de la zone Natura 2000.
- **La zone UP** est une zone urbaine recouvrant les principaux équipements et espaces publics du village (équipements sportifs et de loisirs, groupe scolaire, ...).

#### 1-1-2 Les zones à urbaniser (AU)

- **La zone 1AU** est une zone à urbaniser couvrant le secteur de développement urbain en entrée Est - Route des Annelles, ouvert à l'urbanisation à court terme après réalisation des équipements nécessaires à la viabilité des terrains.
- **La zone 0AU** est une zone à urbaniser à plus long terme dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme. La zone se compose des secteurs suivants :
  - **Le secteur 0AU1** couvrant un secteur de développement urbain dans le quartier Porte de Milan ;
  - **Le secteur 0AU2** couvrant un secteur à potentiel de densification dans le quartier du Triol.

### 1-1-3 Les zones agricoles (A)

- **La zone A** couvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone comprend un secteur particulier :
  - **Le secteur Ap** situé en entrée du village, protégé pour des motifs paysagers et environnementaux.

### 1-1-4 Les zones naturelles et forestières (N)

- **La zone N** couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques. La zone comprend deux secteurs particuliers :
  - **Le secteur Nc** : carrière d'extraction calcaire en exploitation
  - **Le secteur Nx** : centre de stockage d'explosifs et munitions de la DGSCGC.

## **1-2 Protection du patrimoine paysager et environnemental**

### 1-2-1 Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme sont repérés aux documents graphiques du règlement. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV livre III du Code Forestier.

### 1-2-2 Les éléments à protéger pour motif paysager, patrimonial ou écologique

Sont repérés aux documents graphiques du règlement :

- Les éléments de patrimoine bâti à protéger, conserver, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :
  - o Mas et bergerie du Triol
- Les éléments à protéger pour motif d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont repérés aux documents graphiques du règlement :
  - o Lac du Tailleur
  - o Lac des Sauzes

Les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration sont précisées dans le corps du règlement des zones concernées et en annexe du présent règlement.

De manière générale, toutes constructions, tous aménagements et tous travaux doivent être conçus pour garantir la préservation des éléments identifiés aux documents graphiques.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application des articles L151-19 et L151-23 sont soumis à déclaration préalable.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application des articles L151-19 et L151-23 sont soumis à déclaration préalable.

Les clôtures édifiées dans un secteur identifié en application des articles L151-19 et L151-23 sont soumises à déclaration préalable.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément que le PLU a identifié en application des articles L151-19 et L151-23 sont soumis à permis de démolir.

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.

### **1-3 Les emplacements réservés**

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme sont repérés aux documents graphiques du règlement. Leur destination, leurs caractéristiques et leurs bénéficiaires sont précisés dans une annexe au présent règlement.

### **1-4 Les servitudes de mixité sociale**

Les secteurs dans lesquels, en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements que le règlement définit dans le respect des objectifs de mixité sociale, sont repérés aux documents graphiques sous une trame spécifique. Les conditions d'application et les catégories de logements sont précisées dans le corps des zones concernées.

### **1-5 Les orientations d'aménagement et de programmation**

Le périmètre des quartiers ou secteurs dans lesquels des orientations d'aménagement et de programmation sont applicables est délimité aux documents graphiques du règlement. Dans ces périmètres, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

## **ARTICLE 2 – PRESCRIPTIONS GENERALES RELATIVES AUX DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

### **2-1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités**

Conformément aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme, le présent règlement fait référence aux destinations et sous-destinations des constructions suivantes, dont la définition et le contenu sont précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016 et exposées dans le tableau ci-dessous.

Lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou d'une unité foncière, elles sont soumises aux règles respectives déclinées dans le PLU.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DEFINITIONS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes
	Exploitation forestière	Les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	Logement	Les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs
	Hébergement	Les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services
	Restauration	Les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale
	Commerce de gros	Les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens
	Hébergement hôtelier et touristique	Les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial
	Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'état, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif

	Equipements sportifs	Les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination, notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances
	Entrepôt	Les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
	Bureau	Les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires
	Centre de congrès et d'exposition	Les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant

## 2-2 Dispositions applicables aux autres modes d'occupation des sols

L'autorisation des modes d'occupation des sols mentionnés dans le présent article peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales, notamment à la création de marges de reculement, de plantations ou de clôtures, si les installations ou travaux, par leur situation, leur nature ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte :

- à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique ;
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques ;
- à l'exercice des activités agricoles ou forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore.

Il en est de même si les installations ou travaux impliquent la réalisation par la commune d'équipements nouveaux non prévus.

### 2-2-1 Campings, caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs

Les campings, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs sont interdits en dehors des zones prévues à cet effet.

Le stationnement des caravanes et des camping-cars, quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés à cet effet est interdit en toute zone du PLU. Cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel ni à celles qui constituent un habitat permanent prévu dans les zones d'accueil des gens du voyage.

### 2-2-2 Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs telles que définies à l'article R111-51 du Code de l'urbanisme sont soumises au régime de droit commun des constructions.

L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces terrains doivent être situés dans des secteurs constructibles.

### 2-2-3 Antennes relais de radiotéléphonie mobile

L'implantation des antennes relais de radiotéléphonie mobile doit justifier :

- du respect des conditions de salubrité, de sécurité et de tranquillité publiques ;
- de la sauvegarde du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants ;
- de la protection du paysage naturel ou urbain.

### 2-2-4 Dépôts à l'air libre – matériaux de construction ou de démolition – matériaux de carrières

Les autorisations de dépôts à l'air libre, de matériaux de construction ou de démolition et de déchets doivent être justifiées par les besoins d'une activité existante, de travaux ou de chantiers en cours ou être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le plan départemental d'élimination des déchets.

### 2-2-5 Installations de stockage et de traitement des déchets

Les autorisations d'installations de stockage et de traitement des déchets doivent être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le plan départemental d'élimination des déchets.

### 2-2-6 Routes, chemins, infrastructures de transport et aménagements liés

En toutes zones, sont autorisés la création et l'aménagement de routes, chemins, pistes cyclables, sentiers pédestres et autres infrastructures de transport terrestre ainsi que les ouvrages et aménagements liés.

## **ARTICLE 3 – PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA PREVENTION DES RISQUES ET NUISANCES**

### **3-1 Risque d'inondation**

Sont repérées au règlement graphique au titre de l'article R151-31 du Code de l'urbanisme :

- les zones inondables comprenant :
  - o les zones d'écoulement préférentiel des cours d'eau et cuvettes d'infiltration issues du zonage pluvial ou de la connaissance de terrain,
  - o les zones d'expansion des crues identifiées par le SYBLE,
- des marges de recul de 20 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement des cours d'eau non étudiés par le zonage pluvial.

Dans ces zones, l'édification de constructions et installations nouvelles, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux sont interdits.

Il est rappelé l'obligation faite aux propriétaires riverains d'entretenir le lit et les berges des cours d'eau.

En bordure des cours d'eau et des fossés recevant les eaux pluviales, un libre accès de 4 mètres minimum mesurés à partir du haut de la berge devra être assuré pour tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol.

### **3-2 Risque lié au retrait-gonflement des argiles**

Le territoire est soumis à un risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles d'aléa nul à moyen tel que figurant sur la carte reportée en annexe du présent règlement.

L'échelle de validité de la carte d'aléa reproduite en annexe ne permet pas de connaître le niveau d'aléa à l'échelle cadastrale. L'objet de cette carte consiste à alerter les maîtres d'ouvrage sur l'existence potentielle de ce risque sur la parcelle d'assiette de leur projet.

Seule une étude géotechnique menée par un bureau d'études techniques spécialisé permettra de déterminer la nature des terrains des parcelles concernées et d'adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géotechniques locales.

Les mesures constructives et de gestion du phénomène de retrait-gonflement des argiles à mettre en œuvre sont consultables sur le site <https://www.ecologie.gouv.fr/batiment-et-risques-naturels> et annexées au présent règlement.

### **3-3 Risque de feu de forêt**

Le territoire est soumis à un risque de feu de forêt d'aléa nul à exceptionnel tel que figurant sur la carte reportée en annexe du présent règlement.

Des prescriptions particulières peuvent être définies dans le corps du règlement des zones concernées. En tout état de cause, les établissements vulnérables ou à caractère stratégique (tels qu'école, crèche, maison de retraite, hôpital, caserne, mairie, ...) ainsi que les établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 4 sont interdits dans les zones d'aléa moyen à exceptionnel.

L'échelle de validité de la carte d'aléa reproduite en annexe ne permettant pas de connaître le niveau d'aléa à l'échelle cadastrale, lorsque la parcelle d'assiette du projet est concernée par plusieurs niveaux d'aléa, il sera fait application de la norme la plus stricte, sauf à préciser l'aléa à l'échelle cadastrale par une étude d'aléa complémentaire. Les études d'aléas complémentaires consisteront le plus souvent à transposer à l'échelle cadastrale la carte d'aléas départementale, sur la base d'une expertise de terrain par un bureau d'études ou un expert compétent. La carte précisée sera ainsi cohérente avec l'aléa départemental, et prendra en compte la réalité de la zone boisée constatée sur le terrain augmentée d'une zone d'effet mise en évidence par la carte départementale (zone d'effet liée au rayonnement thermique).

Pour être autorisés, quel que soit l'aléa, les projets sont conditionnés à la présence d'équipements de défense active suffisants (voirie, hydrants-PEI, dispositif d'isolement avec l'espace naturel boisé) et à la réalisation des obligations légales de débroussaillage. Les prescriptions d'équipement de défense extérieure prévues par le Règlement départemental de défense extérieure contre les incendies de l'Hérault (RDDECI) annexé au présent règlement doivent être proportionnées au risque et peuvent être majorées : quantités d'eau majorées et/ou distances réduites entre le point d'eau et la construction. Pour l'ensemble des projets de construction ou d'aménagement en zone d'aléa, le SDIS est compétent en matière d'équipements de défense active.

### **3-4 Risque sismique**

Le territoire communal est classé en zone de sismicité 2 (aléa faible) en application du décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010. Il sera donc fait application, dans toute zone, de la nouvelle réglementation parasismique en application et dans les conditions prévues par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » et par l'arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de construction parasismique à fournir lors du dépôt d'une demande de permis de construire et avec la déclaration d'achèvement de travaux. Les mesures constructives à mettre en œuvre sont consultables sur le site <https://www.ecologie.gouv.fr/batiment-et-risques-naturels> et annexées au présent règlement.

### **3-5 Risque lié au dépôt d'explosifs et de munitions**

Sont reportés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article R151-34 1° du Code de l'urbanisme les zones d'effets liées au centre de stockage d'explosifs et de munitions de la Direction Générale de la Sécurité Civile et de la Gestion des Crises (DGSCGC) du Ministère de l'Intérieur, dans lesquelles toute construction ou installation nouvelle est interdite, excepté l'extensions limitées de celles liées à l'activité de dépôt.

### 3-6 Périmètre sanitaire autour des ouvrages d'épuration

Est reporté aux documents graphiques du règlement au titre de l'article R151-34 1° un périmètre d'une largeur de 100 mètres autour du terrain d'assiette support de la station d'épuration dans lequel sont interdites toutes les constructions autres que celles nécessaires au fonctionnement des ouvrages sanitaires.

Dans les secteurs où les zones d'effets liées au centre de stockage d'explosifs et de munitions et le périmètre sanitaire de la station d'épuration se superposent, les deux réglementations définies ci-dessus ne sont pas exclusives l'une de l'autre.

### 3-7 Risque radon

D'après le « zonage radon » établi par l'arrêté du 27 juin 2018, la commune relève de la catégorie 1 correspondant aux communes où les teneurs en uranium dans les sous-sols sont les plus faibles.

Il existe plusieurs moyens de protéger un bâtiment pour diminuer l'exposition intérieure des occupants. Cependant, chaque bâtiment a ses propres caractéristiques et un environnement particulier. Il est alors nécessaire d'adapter les principes de protection à une situation spécifique pour être efficace. On se reportera aux dispositions préconisées par le Ministère de la Santé disponibles sur le site <https://solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>.

## ARTICLE 4 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 4-1 Volumétrie et implantation des constructions

#### 4-1-1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Sont notamment constitutifs d'emprise au sol :

- les bassins de piscines (enterrées ou non, couvertes ou non),
- les bassins de rétention,
- les abris de jardins,
- les pergolas et carports,
- les escaliers et rampes d'accès extérieurs.

Les terrasses de plain-pied et les plages de piscine ne sont pas constitutives d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que, par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale.

#### 4-1-2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), correspondant soit au faîtage (dans le cas d'une toiture en pente) soit au point haut de l'acrotère (dans le cas d'une toiture terrasse).

*Figure 1*

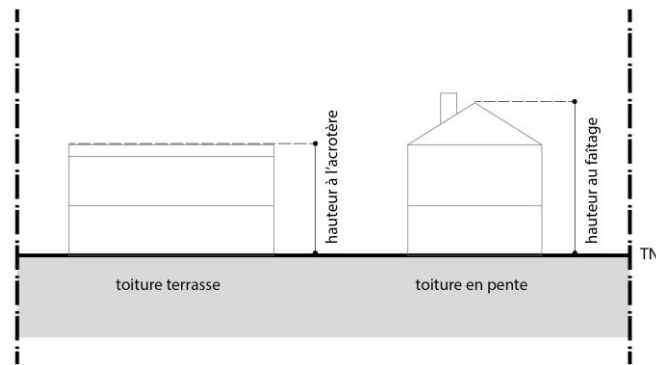
Lorsque la construction s'implante à l'alignement d'une voie ou emprise publique, le point bas de référence est constitué par le niveau de la voie ou de l'emprise publique. Lorsque la voie est en pente, les façades pourront

être divisées en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur et la hauteur sera mesurée au milieu de chacune d'elles. *Figure 2*

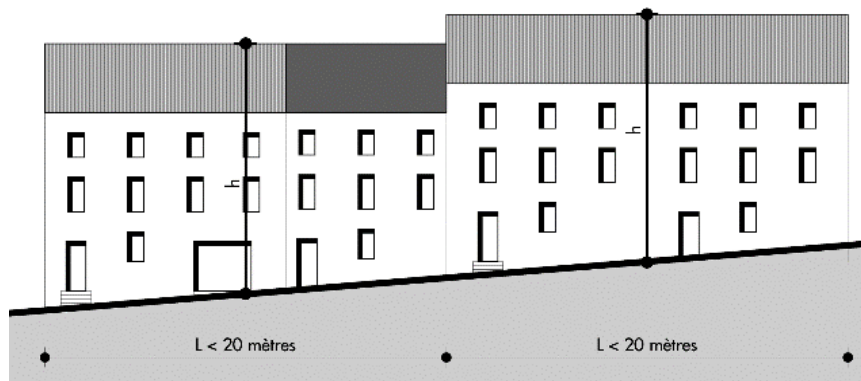
Lorsque la hauteur est exprimée en niveaux, ne sont comptabilisés que les niveaux au-dessus du rez-de-chaussée. Les niveaux enterrés et, le cas échéant, les niveaux inférieurs au niveau de la rue, ne sont pas comptabilisés.

### Définition des points de référence

*Figure 1*



*Figure 2*



#### 4-1-3 Implantation des constructions

##### Règles d'alignement

L'alignement est constitué selon les cas par :

- un plan d'alignement approuvé,
- un emplacement réservé,
- la limite existante entre le domaine privé et le domaine public.

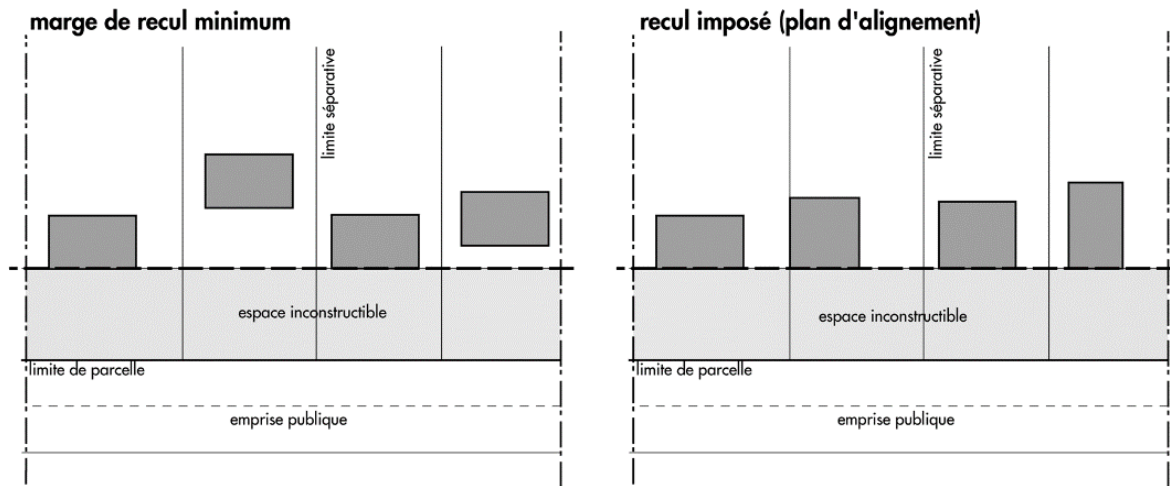
L'alignement à prendre en compte est celui qui résulte des largeurs de voies fixées au PLU ou au plan d'alignement approuvé. À défaut, c'est la limite de fait de la voie publique qui doit être prise en considération, c'est-à-dire celle située entre l'emprise de la voie et l'unité foncière qui la borde.

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

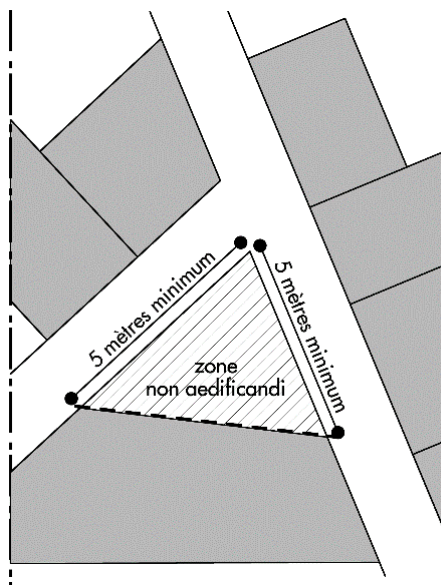
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

L'implantation de la construction se mesure au nu extérieur de la façade du bâtiment, tout débord de toiture exclu dans la limite de 0,60 m de profondeur.

### Illustrations de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques



Cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies



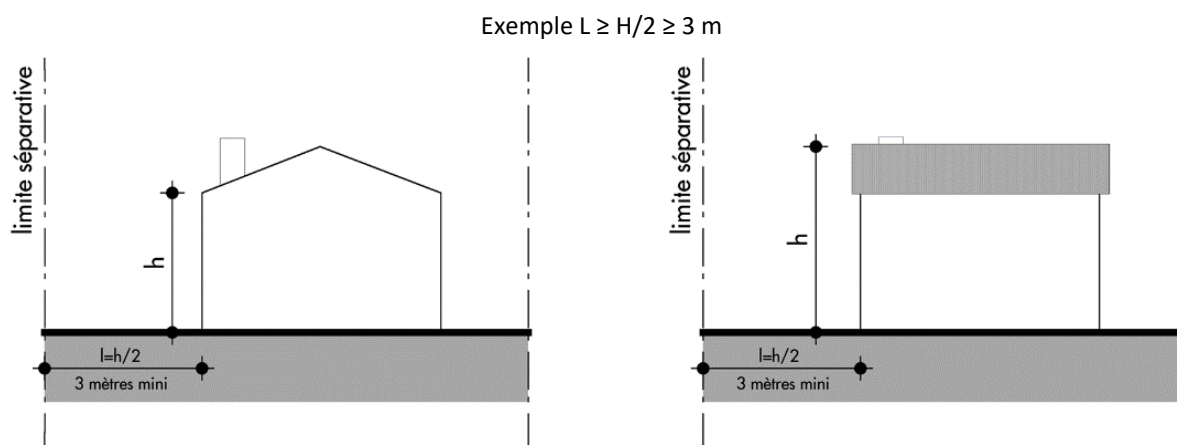
recul des constructions à l'intersection de deux ou de plusieurs voies

### Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation de la construction se mesure au nu extérieur de la façade du bâtiment, tout débord de toiture exclu dans la limite de 0,60 m de profondeur.

## Illustrations de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



### 4-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 4-2-1 Aspect extérieur des constructions

##### Dispositions générales

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction notamment du côté où elle est la plus perceptible depuis l'espace public.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

Une architecture de facture contemporaine n'est pas à exclure, notamment pour répondre à des objectifs environnementaux (constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables, constructions remplissant des critères de performance énergétique), dans la mesure où elle répond à une mise en œuvre de qualité (conception et réalisation) et aux critères d'insertion dans le site. Des dérogations aux dispositions définies au présent article pourront ainsi être accordées de manière à mettre en œuvre les solutions architecturales et techniques les plus appropriées.

Il en est de même pour les projets dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales.

##### Traitement des murs mitoyens et des pignons

Les murs mitoyens ou les murs pignons de grande hauteur (pour les immeubles collectifs notamment) ainsi que les murs aveugles, pignons ou mitoyens apparents et très visibles depuis la voirie (pour les habitations individuelles) doivent faire l'objet d'un traitement esthétique approprié.

##### Clôtures

La clôture doit être considérée non pas comme un simple élément de façade d'une construction privée mais comme la partie "publique" de cette construction. Elle doit à ce titre offrir une certaine homogénéité, une harmonie, avec les façades ainsi qu'avec les clôtures voisines ou environnantes.



Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que pour les portails et portillons d'entrée. Pour les murs de clôture, un revêtement de finition est obligatoire sur la face donnant sur le domaine public au moins.

#### Éléments bioclimatiques et énergies renouvelables

Les capteurs solaires doivent être correctement intégrés à la toiture et leurs réserves d'eau sont interdites en superstructure ; ces dispositifs doivent être accordés au volume et à l'esthétique de la construction. Ainsi, ils ne doivent pas être établis en superstructures verticales sur les toitures ou terrasses. Ils doivent être disposés parallèlement à la pente du toit ou intégrés à la toiture.

#### Antennes et paraboles

Toutes les dispositions techniques doivent être mises en œuvre pour diminuer les impacts visuels de ces installations. La pose d'antenne parabolique en façade est interdite ; elle doit se faire en toiture.

#### Édicules techniques

Les édicules techniques tels qu'armoires, locaux, bornes, etc. doivent être intégrés dans la conception architecturale d'ensemble de la construction.

Les climatiseurs doivent être intégrés dans les constructions et cachés à la vue.

#### 4-2-2 Implantation et orientation des constructions

L'implantation et l'orientation de toute nouvelle construction doivent prendre en compte :

- l'espace public proche,
- la présence éventuelle d'un ou plusieurs éléments naturels ou bâti significatifs,
- la topographie,
- les contraintes bioclimatiques.

#### 4-2-3 Performances énergétiques et environnementales des constructions

Pour toutes les constructions ou installations nouvelles, le respect de la réglementation thermique en vigueur est obligatoire. La recherche de la performance au-delà de la norme en vigueur est vivement encouragée, notamment pour la gestion du rafraîchissement en été (puits canadien, brise soleil, etc.).

Les dispositions bioclimatiques (optimisation des apports solaires en hiver et protections en été, inertie thermique) de même que les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.

### **4-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### 4-3-1 Espaces libres et espaces de pleine terre

Les espaces libres correspondent aux surfaces du terrain non occupées par l'emprise au sol des constructions, ni par des aménagements générant une imperméabilisation des sols (tels que les surfaces de stationnement ou de manœuvre de véhicules imperméabilisées, les bassins de rétention, les bassins de piscines, les terrasses et plages de piscine en matériaux non perméables, ...).

Les espaces de pleine terre correspondent aux espaces libres non aménagés en surface comme en sous-sol (hors canalisations et réseaux) et offrant une couche de terre végétale susceptible d'être plantée.

#### 4-3-2 Surfaces éco-aménagées

Les surfaces éco-aménagées correspondent aux surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérées par un ratio tenant compte de leurs qualités environnementales.

Les surfaces éco-aménagées sont représentées par :

- les haies végétales et les murs végétaux,
- les espaces libres,
- les toitures végétales.

Le coefficient de biotope correspond au rapport entre les surfaces éco-aménagées et la surface du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Il est calculé en appliquant un coefficient de valeur écologique aux surfaces éco-aménagées.

Les coefficients de valeur écologique sont les suivants :

- pour les espaces libres imperméables, sans végétation (béton, bitume, dallage au sol, etc.) : **0**
- pour les espaces libres semi-perméables, sans végétation (dallage mosaïque, gravier, cailloutis, etc.) : **0,3**
- pour les surfaces plantées sur dalles avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 0,80 m : **0,5**
- pour les murs végétaux : **0,5**
- pour les haies végétales et les toitures végétales : **0,8**
- pour les espaces de pleine terre : **1**

#### 4-3-3 Mesures préventives préconisées par l'évaluation environnementale

Tout projet se référera utilement aux mesures d'évitement et de réduction préconisées par l'évaluation environnementale pour la mise en œuvre des projets (phase chantier, ...) et la sauvegarde de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques.

## **4-4 Stationnement des véhicules**

### 4-4-1 Dispositions applicables en toutes zones

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale et sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement ouvertes au public est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les aires de stationnement ouvertes au public ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5 mètres et une largeur inférieure à 2,50 mètres. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking "PMR" et à 2,30 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Les groupes de garages individuels et places de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte. Dans la mesure du possible, les parkings ou garages aménagés en rez-de-chaussée de bâtiments ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie.

En cas de travaux sur des habitations existantes (reconstruction, rénovation, extension, ...), les surfaces affectées au stationnement existantes seront maintenues ou déplacées sur le terrain d'assiette du projet. A défaut de surfaces de stationnement existantes, il sera créé au moins une place de stationnement par logement existant sur le terrain d'assiette du projet, même lorsque les travaux ne nécessitent pas d'autorisation d'urbanisme, en sus de celles exigées pour les logements nouveaux.

Pour toutes les constructions à usage d'activités, de services ou d'équipement collectif, les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

Lorsque les besoins minima définis par le règlement de chaque zone sont déterminés par tranche de surface de plancher, l'obligation s'applique pour toute **tranche entamée**.

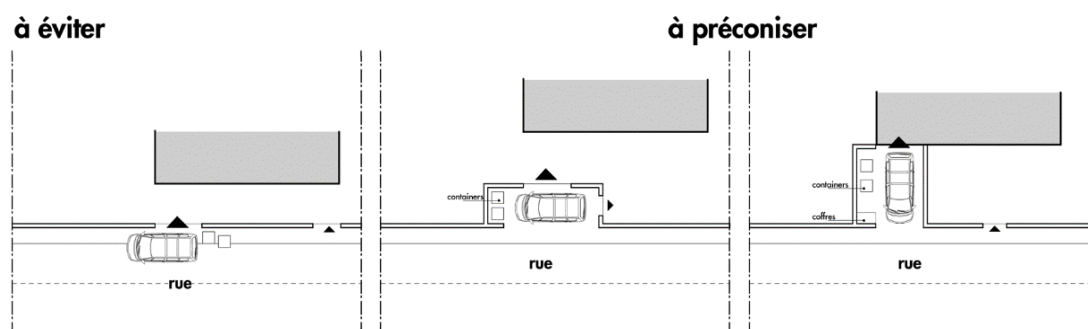
#### 4-4-2 Modalités de réalisation

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L151-30 et L151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les projets de lotissements et d'opérations groupées doivent permettre de limiter au maximum le débordement du stationnement privé, notamment résidentiel, sur le domaine public par des aménagements qualitatifs dissuadant notamment toute forme de stationnement sauvage.



#### 4-4-3 Dispositions particulières à certaines catégories d'habitation

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

#### 4-4-4 Dispositions particulières en faveur des véhicules électriques

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans les conditions définies par décret.

### **4-5 Globalisation des règles**

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. (Art. R151-21 du Code de l'urbanisme)

Dans toutes les zones du présent règlement, la globalisation des règles est autorisée à l'intérieur des opérations d'aménagement d'ensemble, **excepté en zone UN où chacune des règles est d'application stricte.**

# **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



# ZONE UA

## CARACTERE DE LA ZONE

### *Une zone urbaine mixte à caractère dense*

**La zone UA** est une zone urbaine correspondant à la partie ancienne du village (XV-XIX<sup>ème</sup> siècles) constituant le cœur historique de l'agglomération ainsi qu'aux mas anciens aux portes du vieux village (Mas Neuf, Mas de Soulas, ...). Elle se caractérise par une forte densité bâtie et par une mixité de fonctions urbaines (habitat, commerces, services, artisanat et équipements).

## OBJECTIFS DU PADD

- Préserver le patrimoine bâti et architectural
- Valoriser le cadre bâti autour des espaces publics
- Maintenir et développer les activités et les services de proximité

## RAPPEL

La zone UA est en tout ou partie concernée par :

- le site inscrit du village médiéval (servitude d'utilité publique AC2),
- des espaces boisés classés,
- des zones de risque de feu de forêt.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

## SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D'ACTIVITE

Article 1 – Interdiction et limitation de certains types d'usages, affectations des sols, constructions et activités

### §1- Destinations et sous-destinations :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises sous conditions	Admises
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	●		
	Exploitation forestière	●		
Habitation	Logement			●
	Hébergement			●
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		●	
	Restauration			●
	Commerce de gros		●	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			●
	Hébergement hôtelier et touristique			●
	Cinéma			●
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			●
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			●
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			●
	Salles d'art et de spectacles			●
	Equipements sportifs			●
	Autres équipements recevant du public			●
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	●		
	Entrepôt		●	
	Bureau			●
	Centre de congrès et d'exposition			●

### §2- Destinations et sous-destinations admises sous conditions :

Les constructions à destinations d'artisanat et commerce de détail, de commerce de gros et d'entrepôts ne peuvent être autorisées que si leur importance, leur fonctionnement et leur aspect sont compatibles avec la proximité de l'habitat, au regard notamment des risques de nuisances, de salubrité et de sécurité publique.

Les constructions à destination d'entrepôts sont autorisées à condition que leur implantation soit rendue nécessaire par la présence d'activités existantes à proximité.

### §3- Usages des sols et natures d'activité interdits :

- la création de terrains de camping et de caravanage
- le stationnement isolé des caravanes
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers



- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

**§4- Usages des sols et natures d'activité admis sous conditions :**

Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements des sols sont admis dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction, d'une installation ou de travaux autorisés sur la zone.

**Article 2 - Mixité fonctionnelle et sociale**

**§1- Mixité fonctionnelle :**

Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux ou accueillant des activités de services vers la destination logement est interdit.

**§2- Mixité sociale :**

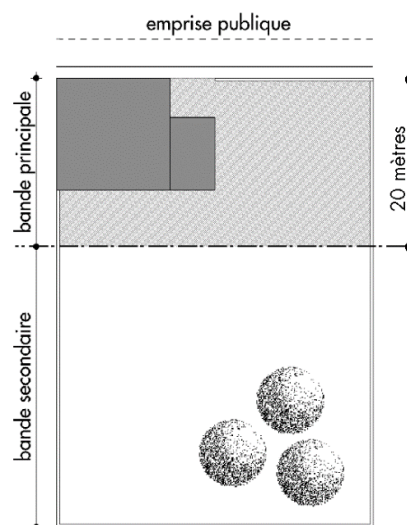
Non réglementé

**SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

**Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions**

**Article 4 - Emprise au sol**

Il est défini une bande de constructibilité principale d'une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement et une bande de constructibilité secondaire située au-delà.



**Dans la bande de constructibilité principale :**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Dans la bande de constructibilité secondaire :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 %.

**Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**§1- Dispositions générales :**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale existantes, à créer ou à modifier.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

**§2- Dispositions particulières :**

Un recul par rapport aux voies et emprises publiques peut être autorisé ou imposé dans les cas suivants :

- lorsque le recul permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante implantée en recul, dans le but de former une unité architecturale,
- lorsque la construction présente une façade sur rue au moins égale à 20 mètres,
- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas l'alignement imposé, sous réserve de ne pas augmenter le recul existant,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsque le retrait est nécessaire pour répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément de paysage (arbre de haute tige, muret en pierre sèche, ...)

Toute saillie de façade en surplomb du domaine public est interdite (excepté les débords de toiture dans la limite d'une profondeur de 0,60 m).

Les piscines (bord franc du bassin) seront implantées en recul minimal de 1 mètre de l'alignement.

**Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**§1- Sur une profondeur maximale de 20 mètres à partir de l'alignement :**

1- Dispositions générales :

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

2- Dispositions particulières :

Une implantation en retrait des limites latérales peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque la construction présente une façade sur rue au moins égale à 20 mètres,
- lorsque la construction est édifiée sur une parcelle voisine d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état ne jouxtant pas la limite séparative,
- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne jouxtant pas la limite latérale, sous réserve de ne pas augmenter le retrait existant,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,

- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément de paysage (arbre de haute tige, muret en pierre sèche, ...)

Dans ces cas, la continuité du front bâti sur la voie sera restituée par l'édification d'un mur de clôture à l'alignement de la voie ou dans le prolongement de la façade lorsque la construction est implantée en recul des limites séparatives.

**§2- Limites séparatives situées au-delà de la bande de 20 mètres à partir de l'alignement :**

1- Dispositions générales :

La distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2 \geq 3$  m)

2- Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- lorsque la construction à édifier jouxte une construction de valeur ou en bon état et de hauteur sensiblement égale,
- pour les annexes d'une hauteur totale inférieure ou égale à 4 mètres mesurée au droit des limites séparatives et d'une longueur en limite inférieure ou égale à 10 mètres, excepté en limite des zones agricoles, des zones naturelles et forestières, des espaces boisés classés et des éléments identifiés au titre de l'article L151-19,
- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé, sous réserve de ne pas réduire le retrait existant,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément de paysage (arbre de haute tige, muret en pierre sèche, ...)

Les piscines (bord franc du bassin) seront implantées en retrait minimal de 1 mètre des limites séparatives.

<b>Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>
--

Non réglementé

<b>Article 8 - Hauteur maximale des constructions</b>
---

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres au faîtage de la toiture, dans la limite de R+2.

Pour l'extension de constructions existantes ou la reconstruction de bâtiments sinistrés dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur pourra atteindre celle du bâtiment initial.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, cette hauteur maximale pourra être dépassée suivant les besoins et caractéristiques techniques du projet.

**Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères****§1- Toitures**

Les couvertures seront en tuile romane, ou similaire, de teinte couleur paille, ocre ou rose. Les versants de la toiture, d'une pente comprise entre 15 et 33 %, doivent obligatoirement être du même sens que ceux des constructions voisines existantes.

Les toitures terrasses ne sont admises que partiellement en tant qu'éléments de raccordements entre toits.

Les capteurs solaires sont interdits en toiture.

**§2- Façades****1- Composition des façades**

Toutes les façades de la construction sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

Les percements sont des éléments importants de la composition architecturale des façades. L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnancement ancien des façades. L'axe des baies principales devra être aligné ainsi que les linteaux. Les ouvertures créées auront des proportions rectangulaires verticales plus hautes que larges (rapport de 1 x 2 environ).

Il ne sera admis qu'une porte de garage donnant sur la voie par construction.

**2- Nature et finition des enduits**

L'enduit utilisé sera de préférence réalisé à base de sable ou de chaux naturelle. Les enduits au ciment ou plastiques qui entraînent un blocage de l'humidité dans les murs doivent être évités. Leur purge systématique est souhaitable.

Divers types de finition pourront être envisagés : taloché fin, lissé à la truelle, frottasse, gratté, etc. Les enduits auront de préférence une granulométrie fine, sans relief (les enduits dits "rustiques" ou ceux présentant des aspérités artificielles sont à éviter, ainsi que les enduits plastiques).

La teinte de l'enduit devra respecter le ton des enduits anciens utilisés dans le village, ou s'inspirer de la palette des teintes des façades environnantes. Les façades de teinte vive et blanche sont interdites.

L'emploi de parement en habillage bois ou d'aspect pierre des façades est interdit.

**3- Eléments techniques**

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

Les capteurs solaires sont interdits sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique.

Les appareils de conditionnement d'air ainsi que les paraboles et les antennes sont interdits sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique, sauf s'ils sont dissimulés par un élément d'architecture intégré à la façade (menuiserie, grille, imposte, ...).

4- Rénovation et travaux sur l'existant

*Les dispositions suivantes s'appliquent sans préjudice des dispositions définies ci-dessus.*

Toute intervention sur le bâti existant devra permettre de conserver et restaurer les caractéristiques architecturales du bâtiment.

Pour les travaux de rénovation, les murs seront enduits ; seules les façades en pierre de taille, à joints minces, ne seront pas enduites.

Le remplacement des menuiseries doit être refait conformément aux menuiseries d'origine, correspondant à l'époque et au style de l'immeuble, sachant qu'elles peuvent être adaptées pour répondre aux performances techniques requises.

Les encadrements en pierre et autres éléments de modénature de la façade seront conservés et restaurés.

La création de balcons et loggias en façade sur rue est proscrite.

**§3- Clôtures**

Clôtures édifiées en limite de voie ou d'emprise publique

Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,60 mètre. Elles seront constituées de préférence d'un muret en pierre sèche ou en pierres de pays à joint fin et doublées d'une haie vive. Les murs maçonnés seront traités à l'identique de la façade du bâtiment principal (qualité, finition et teinte de l'enduit) ou couverts d'un enduit à la chaux dans les tons pierre. Les teintes vives et blanches sont interdites. Les bardages d'aspect pierre et bois sont interdits.

Les grillages, les claustras, les matériaux plastiques, les matériaux légers de type canisse ainsi que les clôtures et palissades en bois sont interdits.

Les portes, portillons et portails seront de forme simple et conçus en harmonie avec la clôture et la construction. Les ferronneries ou le bois seront privilégiés. Les matériaux plastiques sont interdits. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

Clôtures édifiées en limites séparatives

Les clôtures ne pourront excéder 1,80 mètre de hauteur et seront de préférence doublées d'une haie vive.

**§4- Annexes**

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec le bâtiment principal. Sont interdits les assemblages de matériaux hétéroclites.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

**Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions**

**Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

**§1- Espaces libres et plantations**

Au minimum 50 % des espaces libres situés dans la bande de constructibilité secondaire doivent être laissés en pleine terre et végétalisés.

Dans la mesure du possible, les arbres de haute tige existant seront conservés.

Les haies végétales doivent être constituées de haies vives d'espèces diversifiées.

Les aires publiques de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 places.

Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.

**§2- Surfaces éco-aménagées**

Non réglementé

**§3- Eléments de patrimoine et de paysage à protéger**

Les murs en pierre sèche existants seront conservés et restaurés en respectant les modes traditionnels de mise en œuvre (sans joint de maçonnerie). Seuls des percements ponctuels pourront être autorisés pour permettre la création d'un accès lorsqu'aucune autre solution n'est possible. En cas de nécessité d'élargir l'espace public, les murs de pierre sèche existants pourront être déplacés mais rétablis à l'identique au droit de la parcelle.

**Sous-section 2-4 : Stationnement**

**Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement**

**§1- Stationnement des véhicules motorisés :**

Les besoins minima à prendre en compte sont :

<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>	<b>Besoins minima</b>
Habitation	Logement	- 2 places par logement - 1 place par logement locatif social
	Hébergement	1 place par unité d'hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	- Pour les établissements de moins de 100 m <sup>2</sup> SDP : non réglementé - Pour les établissements de 100 m <sup>2</sup> SDP et plus : 1 place par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> SDP au-delà de 100 m <sup>2</sup>
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Commerce de gros	1 place par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> SDP
	Cinéma	1 place par unité d'hébergement
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	En fonction des besoins de l'établissement
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	

	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	1 place par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> SDP
	Bureau	1 place par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> SDP
	Centre de congrès et d'exposition	

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de parkings collectifs à usage des visiteurs est exigée à hauteur de 0,5 place par logement créé.

**§ 2 - Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux**

Les besoins minima à prendre en compte sont :

- Pour les immeubles d'habitations : il est imposé une place par logement et une surface de stationnement au moins égale à 3 m<sup>2</sup>,
- Pour les immeubles de bureaux : il est imposé surface de stationnement au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher de l'établissement.

**SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX**

**Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

**§1- Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et promenades piétonnes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

**§2- Voirie**

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

<b>Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics</b>
---

**§1- Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

**§2- Eaux usées**Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Le rejet des eaux usées domestiques dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte d'eaux pluviales est strictement interdit.

Eaux non domestiques :

Le rejet des eaux usées autres que domestiques (industries, artisans, ...) dans le réseau de collecte des eaux usées est interdit, sauf autorisation spéciale délivrée par la collectivité dans les conditions visées à l'article L1331-10 du Code de la santé publique.

Eaux de vidange des piscines :

Le rejet des eaux de vidange de piscines ou de bassins de natation dans le réseau de collecte des eaux usées est interdit, sauf accord de la collectivité conformément au règlement de service de l'assainissement collectif.

En cas contraire, les eaux de vidanges des piscines seront déversées soit dans le réseau de collecte d'eaux pluviales, soit sur la parcelle, après neutralisation du désinfectant et selon un débit limité et régulier. Aucun écoulement des eaux sur les propriétés voisines ne peut être réalisé.

**§3- Eaux pluviales**

La récupération des eaux pluviales à la parcelle est encouragée soit en toiture (rétention temporaire), soit au sol (cuve de stockage) pour des usages domestiques ne nécessitant pas la qualité d'eau potable (arrosage, nettoyage, ...).

Lorsque le réseau public de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.



Volume de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées et débits de fuite :

- Création d'un volume de rétention des eaux pluviales équivalent à 120 litres/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé, soit à la parcelle, soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble à l'échelle du sous-bassin versant.
- Le débit en sortie des ouvrages de rétention pour une pluie centennale doit être compris entre le débit biennal et le débit quinquennal en situation actuelle.
- En raison de la grande vulnérabilité des eaux souterraines, les bassins de rétention seront imperméabilisés afin de limiter le risque de pollution de eaux souterraines.
- Dans le cas de rétention des eaux pluviales à la parcelle : seules les toitures terrasses (rétention temporaire) ou les rétentions au sol (cuve de stockage) pour les nouvelles constructions individuelles à usage d'habitation seront autorisées.
- Dans le cas de rétention des eaux pluviales à la parcelle : seules les rétentions temporaires en toiture ou les rétentions au sol (cuve de stockage) pour les nouvelles constructions individuelles à usage d'habitation seront autorisées.
- Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet et de dimensions appropriées. Dans la mesure du possible, une grille de récupération des eaux pluviales devra être intégrée à la jonction du domaine public.
- Pour des raisons sanitaires (prolifération des moustiques entre autres), les zones de rétention ne devront offrir aucun point de stagnation des eaux à l'air libre ou sous caillebotis. Les ouvrages enterrés de récupération des eaux de pluie devront être fermés. Les ouvrages de régulations avec cloisons siphonides et/ou zone de stagnation d'eau seront aménagés avec des regards fermés.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

**§4- Electricité et télécommunications**

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

**§5- Sécurité incendie**

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) annexé au présent règlement.

Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementé



# ZONE UD

## CARACTERE DE LA ZONE

### *Une zone urbaine à dominante d'habitat individuel*

La zone UD est zone urbaine à dominante d'habitat individuel isolé et groupé, de densité faible à modérée. Elle a vocation principale d'habitat et accueille quelques activités, services de proximité et équipements publics.

La zone se compose des secteurs suivants :

- **Le secteur UD1** : quartiers d'habitat groupé et d'équipements sanitaires et sociaux de part et d'autre du centre-village, caractérisés par une densité modérée du tissu urbain (formes compactes et petit parcellaire) ;
- **Le secteur UD2** : quartiers pavillonnaires récents au Sud et au Nord du village, caractérisés par une faible densité, avec un tissu urbain peu organisé sur un parcellaire généralement lâche. Ce secteur comprend deux sous-secteurs stratégiques à potentiel de densification faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation : le secteur **UD2a** « La Portalière » et le **secteur UD2b** correspondant à des gisements fonciers aux abords de la traversée.

## OBJECTIFS DU PADD

- Renforcer la centralité villageoise
- Structurer les quartiers en permettant une densification et un renouvellement du bâti
- Développer la mixité sociale

## RAPPEL

La zone UD est en tout ou partie concernée par :

- des éléments à protéger pour motif d'ordre écologique,
- des servitudes de mixité sociale,
- des orientations d'aménagement et de programmation,
- des zones de risque de feu de forêt.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

**SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D'ACTIVITE**

Article 1 – Interdiction et limitation de certains types d'usages, affectations des sols, constructions et activités

**§1- Destinations et sous-destinations :**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises sous conditions	Admises
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	•		
	Exploitation forestière	•		
Habitation	Logement			•
	Hébergement			•
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		•	
	Restauration			•
	Commerce de gros	•		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			•
	Hébergement hôtelier et touristique			•
	Cinéma			•
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			•
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			•
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			•
	Salles d'art et de spectacles			•
	Equipements sportifs			•
	Autres équipements recevant du public			•
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	•		
	Entrepôt	•		
	Bureau			•
	Centre de congrès et d'exposition			•

**§2- Destinations et sous-destinations admises sous conditions :**

Les constructions à destinations d'artisanat et commerce de détail ne peuvent être autorisées que si leur importance, leur fonctionnement et leur aspect sont compatibles avec la proximité de l'habitat, au regard notamment des risques de nuisances, de salubrité et de sécurité publique.

**§3- Usages des sols et natures d'activité interdits :**

- la création de terrains de camping et de caravanage
- le stationnement isolé des caravanes
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

**§4- Usages des sols et natures d'activité admis sous conditions :**

Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements des sols sont admis dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction, d'une installation ou de travaux autorisés sur la zone.

**§5- Orientations d'aménagement et de programmation :**

En secteurs **UD2a** et **UD2b**, l'urbanisation devra être compatible, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement et de programmation propres à chaque secteur.

**Article 2 - Mixité fonctionnelle et sociale**

**§1- Mixité fonctionnelle :**

Non réglementé

**§2- Mixité sociale :**

*En secteur UD1, UD2 et UD2a*

Les programmes de construction ou d'aménagement prévoyant la réalisation, en une ou plusieurs tranches, d'au moins 5 logements devront réserver au moins 20 % de la surface de plancher créée à destination d'habitation à la réalisation de logements locatifs sociaux.

*En secteur UD2b*

Au moins 25 % des logements créés à l'échelle du secteur doivent être affectés à des logements en accession abordable à la propriété.

**SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

**Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions**

**Article 4 - Emprise au sol**

*En secteurs UD1 et UD2b*

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

*En secteurs UD2 et UD2a*

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
--

**§1- Dispositions générales :**En secteurs UD1, UD2 et UD2a

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

En secteur UD2b

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 3 à 5 mètres de l'alignement de l'Avenue du Castelas, en respectant un alignement identique pour toutes les constructions.

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 3 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, en respectant un alignement identique

**§2- Dispositions particulières :**

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- lorsque le recul permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale,
- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas le retrait imposé, sous réserve de ne pas réduire le retrait existant,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsqu'un retrait supérieur est nécessaire pour répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément de paysage (arbre de haute tige, muret en pierre sèche, ...),
- dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble.

Les piscines (bord franc du bassin) pourront être implantées en recul minimal de 2 mètres de l'alignement dès lors que la couverture n'excède pas 1 mètre de hauteur.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
--

**§1- Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite latérale soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2 \geq 3$  m).

En limite des zones A et N, les constructions seront implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

**§2- Dispositions particulières**

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les constructions jumelées de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en longueur,
- pour les annexes d'une hauteur totale inférieure ou égale à 4 mètres mesurée au droit des limites séparatives et d'une longueur en limite inférieure ou égale à 10 mètres, excepté en limite des zones

agricoles, des zones naturelles et forestières, des espaces boisés classés et des éléments identifiés au titre de l'article L151-19,

- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas le retrait imposé, sous réserve de ne pas réduire le retrait existant,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément de paysage (arbre de haute tige, muret en pierre sèche, ...),
- dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble.

Les piscines (bord franc du bassin) seront implantées en retrait minimal de 3 mètres des limites séparatives.

#### Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

#### Article 8 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder :

En secteurs UD1, UD2 et UD2a

- 8,50 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère, dans la limite de R+1,

En secteur UD2b

- 9,50 mètres au faîtage ou 8 mètres à l'acrotère, à compter du niveau de la rue, dans la limite de R+2.

Pour l'extension de constructions existantes ou la reconstruction de bâtiments sinistrés dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur pourra atteindre celle du bâtiment initial.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, cette hauteur maximale pourra être dépassée suivant les besoins et caractéristiques techniques du projet.

#### **Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères

##### **§1- Toitures**

Les toitures doivent être couvertes avec des tuiles canal (tuiles rondes romanes) ou tuiles canal à emboîtement, en terre cuite de teinte claire. Les couvertures doivent être à une ou plusieurs pentes comprises entre 25 et 35 %.

Des matériaux translucides et des pentes de toiture différentes pourront être admis pour les vérandas et les verrières sous réserve de leur bonne intégration avec la construction principale.

Les toitures terrasses sont admises dans la limite de 30 % de la surface de la toiture, soit en tant qu'éléments de raccordements entre toits, soit en tant que terrasses accessibles, soit sur les volumes annexes de plain-pied (garage, ...).

Les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures verticales sur les toitures. Ils doivent être disposés parallèlement à la pente du toit ou intégrés à la toiture.

## **§2- Façades**

Les enduits utilisés pour les façades doivent avoir une granulométrie fine et sans relief. Leurs teintes doivent se rapprocher des tons pierre, nuances ocre, ocre foncé ou rosées ; les teintes blanches et les couleurs vives sont interdites.

L'emploi de parements d'aspect pierre ou bois en habillage des façades n'est autorisé que partiellement, pour souligner ou animer un élément de la façade.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

## **§3- Clôtures**

Les clôtures édifiées en limite de voie ou d'emprise publique ne pourront excéder 1,60 mètre de hauteur. Elles seront en pierre sèche ou en pierres de pays à joint fin ou enduites sur les deux faces et doublées d'une haie vive. La teinte des enduits devra être identique à celle du bâtiment principal ou d'un ton plus clair ou plus foncé. Les bardages d'aspect pierre et bois sont interdits.

En limite séparative, les clôtures ne pourront excéder 1,80 mètre de hauteur et seront de préférence doublées d'une haie vive.

## **§4- Annexes**

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec le bâtiment principal.

Sont interdits les assemblages de matériaux hétéroclites.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales
--

Non réglementé

## **Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions**

Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
---

## **§1- Espaces libres et plantations**

### **En secteurs UD1 et UD2b**

Les espaces libres doivent représenter au minimum 40 % du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Au minimum 50 % des espaces libres seront constitués d'espaces de pleine terre et végétalisés.



En secteurs UD2 et UD2a

Les espaces libres doivent représenter au minimum 60 % du terrain d’assiette de la construction ou de l’opération. Au minimum 60 % des espaces libres seront constitués d’espaces de pleine terre et végétalisés.

En tous secteurs

Les masses boisées et les arbres de haute tige identifiés au schéma des orientations d’aménagement et de programmation seront conservés.

Dans la mesure du possible, les autres arbres de haute tige existant seront conservés.

Les haies végétales doivent être constituées de haies vives d'espèces diversifiées.

Les aires publiques de stationnement doivent être plantées à raison d’un arbre au moins pour 2 places.

Les plantations nouvelles seront constituées d’essences régionales ou adaptées au climat local choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.

**§2- Surfaces éco-aménagées**

Non réglementé

**§3- Eléments de patrimoine et de paysage à protéger**

Les murs en pierre sèche existants seront conservés et restaurés en respectant les modes traditionnels de mise en œuvre (sans joint de maçonnerie). Seuls des percements ponctuels pourront être autorisés pour permettre la création d’un accès lorsqu’aucune autre solution n’est possible. En cas de nécessité d’élargir l’espace public, les murs de pierre sèche existants pourront être déplacés mais rétablis à l’identique au droit de la parcelle.

Les éléments à protéger pour motif d’ordre écologique identifiés au règlement graphique au titre de l’article L151-23 doivent être conservés. Toute intervention doit permettre de garantir le maintien et l’amélioration du caractère de zone humide.

**Sous-section 2-4 : Stationnement**

<b>Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement</b>
--

**§1- Stationnement des véhicules motorisés :**

Les besoins minima à prendre en compte sont :

<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>	<b>Besoins minima</b>
Habitation	Logement	2 places par logement 1 place par logement locatif social
	Hébergement	1 place par unité d’hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> SDP
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Cinéma	1 place par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> SDP
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par unité d’hébergement

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	En fonction des besoins de l'établissement
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	1 place par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> SDP
	Centre de congrès et d'exposition	

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de parkings collectifs à usage des visiteurs est exigée à hauteur de 0,5 place par logement créé.

### **§ 2 - Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux**

Les besoins minima à prendre en compte sont :

- Pour les immeubles d'habitations : il est imposé une place par logement et une surface de stationnement au moins égale à 3 m<sup>2</sup>
- Pour les immeubles de bureaux : il est imposé surface de stationnement au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher de l'établissement.

## **SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX**

### **Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

#### **§1- Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et promenades piétonnes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

**§2- Voirie**

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Voies nouvelles

La largeur minimale des voies nouvelles (chaussée + accotements) est fixée à 5 mètres pour les voies à double sens et à 3,80 mètres pour les voies en impasse ou à sens unique.

Les voies nouvelles doivent être aménagées avec au minimum 1 trottoir d'une largeur minimale de 1,40 mètre. En l'absence de trottoir, un accotement d'une largeur minimale de 0,80 mètre est exigé.

Les voies nouvelles en impasse doivent être évitées sauf si elles répondent à un projet urbain, lotissement ou groupe d'habitations justifiant de caractéristiques particulières liées notamment à la configuration du site ; elles ne doivent pas dépasser une longueur de 80 mètres.

Les voies en impasse répondront aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Elles comporteront une emprise de retournement permettant le retournement aisé des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères ou prévoir l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis la voie principale.

Cheminements piétonniers et pistes cyclables

Les chemins piétonniers et les pistes cyclables aménagés en site propre doivent avoir une largeur minimale de 2 mètres. La sécurité des usagers doit être assurée par des aménagements adéquats. Pour les voies mixtes, la largeur minimale est de 3 mètres.

<b>Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics</b>
---

**§1- Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

**§2- Eaux usées**Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Le rejet des eaux usées domestiques dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte d'eaux pluviales est strictement interdit.

Eaux non domestiques :

Le rejet des eaux usées autres que domestiques (industries, artisans, ...) dans le réseau de collecte des eaux usées est interdit, sauf autorisation spéciale délivrée par la collectivité dans les conditions visées à l'article L1331-10 du Code de la santé publique.

Eaux de vidange des piscines :

Le rejet des eaux de vidange de piscines ou de bassins de natation dans le réseau de collecte des eaux usées est interdit, sauf accord de la collectivité conformément au règlement de service de l'assainissement collectif.

En cas contraire, les eaux de vidanges des piscines seront déversées soit dans le réseau de collecte d'eaux pluviales, soit sur la parcelle, après neutralisation du désinfectant et selon un débit limité et régulier. Aucun écoulement des eaux sur les propriétés voisines ne peut être réalisé.

**§3- Eaux pluviales**

La récupération des eaux pluviales à la parcelle est encouragée soit en toiture (rétention temporaire), soit au sol (cuve de stockage) pour des usages domestiques ne nécessitant pas la qualité d'eau potable (arrosage, nettoyage, ...).

Lorsque le réseau public de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

Volume de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées et débits de fuite :

- Création d'un volume de rétention des eaux pluviales équivalent à 120 litres/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé, soit à la parcelle, soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble à l'échelle du sous-bassin versant.
- Le débit en sortie des ouvrages de rétention pour une pluie centennale doit être compris entre le débit biennal et le débit quinquennal en situation actuelle.
- En raison de la grande vulnérabilité des eaux souterraines, les bassins de rétention seront imperméabilisés afin de limiter le risque de pollution de eaux souterraines.
- Dans le cas de rétention des eaux pluviales à la parcelle : seules les toitures terrasses (rétention temporaire) ou les rétentions au sol (cuve de stockage) pour les nouvelles constructions individuelles à usage d'habitation seront autorisées.
- Dans le cas de rétention des eaux pluviales à la parcelle : seules les rétentions temporaires en toiture ou les rétentions au sol (cuve de stockage) pour les nouvelles constructions individuelles à usage d'habitation seront autorisées.
- Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet et de dimensions appropriées. Dans la mesure du possible, une grille de récupération des eaux pluviales devra être intégrée à la jonction du domaine public.
- Pour des raisons sanitaires (prolifération des moustiques entre autres), les zones de rétention ne devront offrir aucun point de stagnation des eaux à l'air libre ou sous caillebotis. Les ouvrages enterrés de récupération des eaux de pluie devront être fermés. Les ouvrages de régulations avec cloisons siphonides et/ou zone de stagnation d'eau seront aménagés avec des regards fermés.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

**§4- Electricité et télécommunications**

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

**§5- Sécurité incendie**

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) annexé au présent règlement.

Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques
--

Non réglementé



# ZONE UN

## CARACTERE DE LA ZONE

### *Une zone urbaine peu dense à forte sensibilité environnementale et paysagère*

La zone UN est zone urbaine insuffisamment équipée, présentant un caractère peu dense avec un bâti de type pavillonnaire en cœur des parcelles. La zone est insuffisamment équipée : en zone d'assainissement non collectif, avec un réseau de voiries de faible gabarit. Elle se caractérise par un important couvert végétal qui représente une trame paysagère de grande qualité et revêt en outre des enjeux environnementaux par son inscription dans le périmètre de la zone Natura 2000.

La zone englobe les quartiers Nord et Est du village situés au contact de la zone UD (les Sautasses, la Portalière, chemin des Roumets, chemin du Patus, etc) ; ces quartiers sont caractérisés par un parcellaire de grande taille issu de divisions récentes. Elle englobe également les grandes parcelles bâties situées en frange (la Crouzette, Clauzels, le Triol, etc).

La commune n'envisage pas de renforcer les équipements dans cette zone qui n'est pas appelée à fortement se densifier au regard de sa sensibilité environnementale et paysagère.

## OBJECTIFS DU PADD

- Une densification « douce » du tissu urbanisé respectueuse des qualités urbaines, architecturales, paysagères et environnementales de la zone
- Préserver la vocation résidentielle

## RAPPEL

La zone UN est en tout ou partie concernée par :

- des espaces boisés classés,
- des zones de risque de feu de forêt.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

Il ne pourra pas être fait application des dispositions du troisième alinéa de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme visées au 3-3 des Dispositions Générales (Titre I)

## SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D'ACTIVITE

Article 1 – Interdiction et limitation de certains types d'usages, affectations des sols, constructions et activités

### §1- Destinations et sous-destinations :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises sous conditions	Admises
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	●		
	Exploitation forestière	●		
Habitation	Logement			●
	Hébergement	●		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	●		
	Restauration	●		
	Commerce de gros	●		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		●	
	Hébergement hôtelier et touristique	●		
	Cinéma	●		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	●		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			●
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	●		
	Salles d'art et de spectacles	●		
	Equipements sportifs			●
	Autres équipements recevant du public			●
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	●		
	Entrepôt	●		
	Bureau	●		
	Centre de congrès et d'exposition	●		

### §2- Destinations et sous-destinations admises sous conditions :

Les constructions à destination d'activités de services ne peuvent être autorisées que si leur importance, leur fonctionnement et leur aspect sont compatibles avec la proximité de l'habitat et avec les conditions de desserte de la zone.

### §3- Usages des sols et natures d'activité interdits :

- la création de terrains de camping et de caravanage
- le stationnement isolé des caravanes
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers
- les installations classées pour la protection de l'environnement.



**§4- Usages des sols et natures d'activité admis sous conditions :**

Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements des sols sont admis dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction, d'une installation ou de travaux autorisés sur la zone.

Article 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

**SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

**Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions**

Article 4 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**§1- Dispositions générales :**

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

**§2- Dispositions particulières :**

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas le retrait imposé, sous réserve de ne pas réduire le retrait existant,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsqu'un retrait supérieur est nécessaire pour répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément de paysage (arbre de haute tige, muret en pierre sèche, ...).

Les piscines (bord franc du bassin) peuvent être implantées en recul minimal de 3 mètres de l'alignement.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**§1- Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite latérale soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ( $L \geq H/2 \geq 5$  m).

**§2- Dispositions particulières**

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les annexes d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres mesurée au droit des limites séparatives et d'une longueur en limite inférieure ou égale à 5 mètres, excepté en limite des zones agricoles, des zones naturelles et forestières, des espaces boisés classés et des éléments identifiés au titre de l'article L151-19,
- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas le retrait imposé, sous réserve de ne pas réduire le retrait existant,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément de paysage (arbre de haute tige, muret en pierre sèche, ...).

Les piscines (bord franc du bassin) seront implantées en retrait minimal de 3 mètres des limites séparatives.

**Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à 5 mètres.

**Article 8 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres au faîtage ou 6,50 mètres à l'acrotère, dans la limite de R+1.

Pour l'extension de constructions existantes ou la reconstruction de bâtiments sinistrés dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur pourra atteindre celle du bâtiment initial.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, cette hauteur maximale pourra être dépassée suivant les besoins et caractéristiques techniques du projet.

**Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères**

**§1- Toitures**

Les toitures doivent être couvertes avec des tuiles canal (tuiles rondes romanes) ou tuiles canal à emboîtement, en terre cuite de teinte claire. Les couvertures doivent être à une ou plusieurs pentes comprises entre 25 et 35 %.

Des matériaux translucides et des pentes de toiture différentes pourront être admis pour les vérandas et les verrières sous réserve de leur bonne intégration avec la construction principale.

Les toitures terrasses sont admises dans la limite de 30 % de la surface de la toiture, soit en tant qu'éléments de raccordements entre toits, soit en tant que terrasses accessibles, soit sur les volumes annexes de plain-pied (garage, ...).

Les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures verticales sur les toitures. Ils doivent être disposés parallèlement à la pente du toit ou intégrés à la toiture.

## **§2- Façades**

Les enduits utilisés pour les façades doivent avoir une granulométrie fine et sans relief. Leurs teintes doivent se rapprocher des tons pierre, nuances ocre, ocre foncé ou rosées ; les teintes blanches et les couleurs vives sont interdites.

L'emploi de parements d'aspect pierre ou bois en habillage des façades n'est autorisé que partiellement, pour souligner ou animer un élément de la façade.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

## **§3- Clôtures**

Les clôtures édifiées en limite de voie ou d'emprise publique ne pourront excéder 1,60 mètre de hauteur. Elles seront en pierre sèche ou en pierres de pays à joint fin ou enduites sur les deux faces et doublées d'une haie vive. La teinte des enduits devra être identique à celle du bâtiment principal ou d'un ton plus clair ou plus foncé. Les bardages d'aspect pierre et bois sont interdits.

En limite séparative, les clôtures ne pourront excéder 1,80 mètre de hauteur et seront de préférence doublées d'une haie vive. Elles seront aménagées pour permettre le passage de la petite faune terrestre (passages de 15 cm par 15 cm au pied du grillage ou du muret).

## **§4- Annexes**

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec le bâtiment principal. Sont interdits les assemblages de matériaux hétéroclites.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales
--

Non réglementé

## **Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions**

Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
---

## **§1- Espaces libres et plantations**

Les espaces libres doivent représenter au minimum 70 % du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Au minimum 70 % des espaces libres seront constitués d'espaces de pleine terre et végétalisés.

Les arbres de haute tige existant seront conservés ou, à défaut, remplacés par des plantations de taille et de valeur équivalentes sur la même unité foncière.

Les haies végétales doivent être constituées de haies vives d'espèces diversifiées.

Les aires publiques de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 places.

Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.

**§2- Surfaces éco-aménagées**

Le coefficient de biotope est fixé à 0,5.

**§3- Eléments de patrimoine et de paysage à protéger**

Les murs en pierre sèche existants seront conservés et restaurés en respectant les modes traditionnels de mise en œuvre (sans joint de maçonnerie). Seuls des percements ponctuels pourront être autorisés pour permettre la création d'un accès lorsqu'aucune autre solution n'est possible. En cas de nécessité d'élargir l'espace public, les murs de pierre sèche existants pourront être déplacés mais rétablis à l'identique au droit de la parcelle.

**Sous-section 2-4 : Stationnement**

**Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement**

**§1- Stationnement des véhicules motorisés :**

Les besoins minima à prendre en compte sont :

<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>	<b>Besoins minima</b>
Habitation	Logement	2 places par logement 1 place par logement locatif social
Commerce et activités de service	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> SDP
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	En fonction des besoins de l'établissement
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
	Centre de congrès et d'exposition	

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de parkings collectifs à usage des visiteurs est exigée à hauteur de 0,5 place par logement créé.

**§ 2 - Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux**

Les besoins minima à prendre en compte sont :

- Pour les immeubles d'habitations : il est imposé une place par logement et une surface de stationnement au moins égale à 3 m<sup>2</sup>

**SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX**

**Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

**§1- Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et promenades piétonnes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

## **§2- Voirie**

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

### Voies nouvelles

La largeur minimale des voies nouvelles (chaussée + accotements) est fixée à 5 mètres pour les voies à double sens et à 3,80 mètres pour les voies en impasse ou à sens unique.

Les voies nouvelles doivent être aménagées avec au minimum 1 trottoir d'une largeur minimale de 1,40 mètre. En l'absence de trottoir, un accotement d'une largeur minimale de 0,80 mètre est exigé.

Les voies nouvelles en impasse doivent être évitées sauf si elles répondent à un projet urbain, lotissement ou groupe d'habitations justifiant de caractéristiques particulières liées notamment à la configuration du site ; elles ne doivent pas dépasser une longueur de 80 mètres.

Les voies en impasse répondront aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Elles comporteront une emprise de retournement permettant le retournement aisé des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères ou prévoir l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis la voie principale.

### Cheminements piétonniers et pistes cyclables

Les chemins piétonniers et les pistes cyclables aménagés en site propre doivent avoir une largeur minimale de 2 mètres. La sécurité des usagers doit être assurée par des aménagements adéquats. Pour les voies mixtes, la largeur minimale est de 3 mètres.

<b>Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics</b>
---

## **§1- Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

## **§2- Eaux usées**

### Eaux usées domestiques :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des effluents non traités dans le milieu naturel est strictement interdite.

### Eaux de vidange des piscines :

Le rejet des eaux de piscines provenant de la vidange du bassin ou du nettoyage des filtres dans les ouvrages d'assainissement non collectif est interdit, conformément au règlement de service de l'assainissement non collectif.

Les eaux de vidanges des piscines seront déversées soit dans le réseau de collecte d'eaux pluviales, soit sur la parcelle, après neutralisation du désinfectant et selon un débit limité et régulier. Aucun écoulement des eaux sur les propriétés voisines ne peut être réalisé.

## **§3- Eaux pluviales**

La récupération des eaux pluviales à la parcelle est encouragée soit en toiture (rétention temporaire), soit au sol (cuve de stockage) pour des usages domestiques ne nécessitant pas la qualité d'eau potable (arrosage, nettoyage, ...).

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

### Volume de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées et débits de fuite :

- Création d'un volume de rétention des eaux pluviales équivalent à 120 litres/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé, soit à la parcelle, soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble à l'échelle du sous-bassin versant.
- Le débit en sortie des ouvrages de rétention pour une pluie centennale doit être compris entre le débit biennal et le débit quinquennal en situation actuelle.
- En raison de la grande vulnérabilité des eaux souterraines, les bassins de rétention seront imperméabilisés afin de limiter le risque de pollution de eaux souterraines.
- Dans le cas de rétention des eaux pluviales à la parcelle : seules les toitures terrasses (rétention temporaire) ou les rétentions au sol (cuve de stockage) pour les nouvelles constructions individuelles à usage d'habitation seront autorisées.

- Dans le cas de rétention des eaux pluviales à la parcelle : seules les toitures terrasses (rétention temporaire) ou les rétentions au sol (cuve de stockage) pour les nouvelles constructions individuelles à usage d'habitation seront autorisées.
- Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet et de dimensions appropriées. Dans la mesure du possible, une grille de récupération des eaux pluviales devra être intégrée à la jonction du domaine public.
- Pour des raisons sanitaires (prolifération des moustiques entre autres), les zones de rétention ne devront offrir aucun point de stagnation des eaux à l'air libre ou sous caillebotis. Les ouvrages enterrés de récupération des eaux de pluie devront être fermés. Les ouvrages de régulations avec cloisons siphonides et/ou zone de stagnation d'eau seront aménagés avec des regards fermés.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

#### **§4- Electricité et télécommunications**

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

#### **§5- Sécurité incendie**

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) annexé au présent règlement.

Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques
--

Non réglementé





# ZONE UP

## CARACTERE DE LA ZONE

### *Une zone urbaine à vocation d'équipements publics*

**La zone UP** est une zone urbaine recouvrant les principaux équipements et espaces publics du village (équipements sportifs et de loisirs, groupe scolaire, ...).

## OBJECTIFS DU PADD

- Renforcer la centralité et l'attractivité du village
- Développer et améliorer l'offre en équipements

## RAPPEL

La zone UP est en tout ou partie concernée par :

- des zones de risque de feu de forêt.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

**SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D'ACTIVITE**

Article 1 – Interdiction et limitation de certains types d'usages, affectations des sols, constructions et activités

**§1- Destinations et sous-destinations :**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises sous conditions	Admises
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	●		
	Exploitation forestière	●		
Habitation	Logement	●		
	Hébergement	●		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	●		
	Restauration		●	
	Commerce de gros	●		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	●		
	Hébergement hôtelier et touristique	●		
	Cinéma	●		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			●
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			●
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			●
	Salles d'art et de spectacles			●
	Equipements sportifs			●
	Autres équipements recevant du public			●
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	●		
	Entrepôt	●		
	Bureau	●		
	Centre de congrès et d'exposition	●		

**§2- Destinations et sous-destinations admises sous conditions :**

Toute construction et installation nouvelle ne peut être autorisée que si elle n'aggrave pas le risque de feu de forêt.

Les constructions à destination de restauration ne peuvent être autorisées que si elles sont liées à l'animation ou à la valorisation de l'espace public ou des équipements publics.

**§3- Usages des sols et natures d'activité interdits :**

- les établissements recevant du public (ERP) de catégories 1 à 4
- la création de terrains de camping et de caravanage
- le stationnement isolé des caravanes
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers

- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

**§4- Usages des sols et natures d'activité admis sous conditions :**

Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements des sols sont admis dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction, d'une installation ou de travaux autorisés sur la zone.

Article 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

**SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

**Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions**

Article 4 - Emprise au sol

Non réglementé

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**§1- Dispositions générales :**

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

**§2- Dispositions particulières :**

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas le retrait imposé, sous réserve de ne pas réduire le retrait existant,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsqu'un retrait supérieur est nécessaire pour répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément de paysage (arbre de haute tige, muret en pierre sèche, ...).

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**§1- Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite latérale soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ( $L \geq H/2 \geq 5$  m).

**§2- Dispositions particulières**

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas le retrait imposé, sous réserve de ne pas réduire le retrait existant,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément de paysage (arbre de haute tige, muret en pierre sèche, ...).

**Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**Article 8 - Hauteur maximale des constructions**

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 4,50 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère, dans la limite de R+0.

Pour l'extension de constructions existantes ou la reconstruction de bâtiments sinistrés dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur pourra atteindre celle du bâtiment initial.

**Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères**

**§1- Toitures**

Les toitures doivent être couvertes avec des tuiles canal (tuiles rondes romanes) ou tuiles canal à emboîtement, en terre cuite de teinte claire. Les couvertures doivent être à une ou plusieurs pentes comprises entre 25 et 35 %.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures verticales sur les toitures. Ils doivent être disposés parallèlement à la pente du toit ou intégrés à la toiture.

**§2- Façades**

Les enduits utilisés pour les façades doivent avoir une granulométrie fine et sans relief. Leurs teintes doivent se rapprocher des tons pierre, nuances ocre, ocre foncé ou rosées ; les teintes blanches et les couleurs vives sont interdites.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

**§3- Clôtures**

Les clôtures édifiées en limite de voie ou d'emprise publique ne pourront excéder 1,60 mètre de hauteur. Elles seront en pierre sèche ou en pierres de pays à joint fin ou enduites sur les deux faces et doublées d'une haie vive. La teinte des enduits devra être identique à celle du bâtiment principal ou d'un ton plus clair ou plus foncé. Les bardages d'aspect pierre et bois sont interdits.

En limite séparative, les clôtures ne pourront excéder 1,80 mètre de hauteur et seront de préférence doublées d'une haie vive.

**§4- Annexes**

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec le bâtiment principal. Sont interdits les assemblages de matériaux hétéroclites.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

**Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions**

Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

**§1- Espaces libres et plantations**

Les espaces libres doivent représenter au minimum 10 % du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Dans la mesure du possible, les arbres de haute tige existant seront conservés.

Les haies végétales doivent être constituées de haies vives d'espèces diversifiées.

Les aires publiques de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 places.

Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.

**§2- Surfaces éco-aménagées**

Non réglementé

**§3- Eléments de patrimoine et de paysage à protéger**

Les murs en pierre sèche existants seront conservés et restaurés en respectant les modes traditionnels de mise en œuvre (sans joint de maçonnerie). Seuls des percements ponctuels pourront être autorisés pour permettre la création d'un accès lorsqu'aucune autre solution n'est possible. En cas de nécessité d'élargir l'espace public, les murs de pierre sèche existants pourront être déplacés mais rétablis à l'identique au droit de la parcelle.

**Sous-section 2-4 : Stationnement**

Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement

**§1- Stationnement des véhicules motorisés :**

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destinations	Sous-destinations	Besoins minima
Commerce et activités de service	Restauration	Non réglementé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	En fonction des besoins de l'établissement
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

**§ 2 - Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux**

Sans objet

**SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX**

Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

**§1- Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et promenades piétonnes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

**§2- Voirie**

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Voies nouvelles

La largeur minimale des voies nouvelles (chaussée + accotements) est fixée à 5 mètres pour les voies à double sens et à 3,80 mètres pour les voies en impasse ou à sens unique.

Les voies nouvelles doivent être aménagées avec au minimum 1 trottoir d'une largeur minimale de 1,40 mètre. En l'absence de trottoir, un accotement d'une largeur minimale de 0,80 mètre est exigé.

Les voies nouvelles en impasse doivent être évitées sauf si elles répondent à un projet urbain, lotissement ou groupe d'habitations justifiant de caractéristiques particulières liées notamment à la configuration du site ; elles ne doivent pas dépasser une longueur de 80 mètres.

Les voies en impasse répondront aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Elles comporteront une emprise de retournement permettant le retournement aisé des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères ou prévoir l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis la voie principale.

Cheminements piétonniers et pistes cyclables

Les chemins piétonniers et les pistes cyclables aménagés en site propre doivent avoir une largeur minimale de 2 mètres. La sécurité des usagers doit être assurée par des aménagements adéquats. Pour les voies mixtes, la largeur minimale est de 3 mètres.

<p><b>Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics</b></p>
--

**§1- Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

**§2- Eaux usées**

Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Le rejet des eaux usées domestiques dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte d'eaux pluviales est strictement interdit.

Eaux non domestiques :

Le rejet des eaux usées autres que domestiques (industries, artisans, ...) dans le réseau de collecte des eaux usées est interdit, sauf autorisation spéciale délivrée par la collectivité dans les conditions visées à l'article L1331-10 du Code de la santé publique.

Eaux de vidange des piscines :

Le rejet des eaux de vidange de piscines ou de bassins de natation dans le réseau de collecte des eaux usées est interdit, sauf accord de la collectivité conformément au règlement de service de l'assainissement collectif.

En cas contraire, les eaux de vidanges des piscines seront déversées soit dans le réseau de collecte d'eaux pluviales, soit sur la parcelle, après neutralisation du désinfectant et selon un débit limité et régulier. Aucun écoulement des eaux sur les propriétés voisines ne peut être réalisé.

**§3- Eaux pluviales**

La récupération des eaux pluviales à la parcelle est encouragée soit en toiture (rétention temporaire), soit au sol (cuve de stockage) pour des usages domestiques ne nécessitant pas la qualité d'eau potable (arrosage, nettoyage, ...).

Lorsque le réseau public de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

Volume de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées et débits de fuite :

- Création d'un volume de rétention des eaux pluviales équivalent à 120 litres/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé, soit à la parcelle, soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble à l'échelle du sous-bassin versant.
- Le débit en sortie des ouvrages de rétention pour une pluie centennale doit être compris entre le débit biennal et le débit quinquennal en situation actuelle.
- En raison de la grande vulnérabilité des eaux souterraines, les bassins de rétention seront imperméabilisés afin de limiter le risque de pollution de eaux souterraines.
- Dans le cas de rétention des eaux pluviales à la parcelle : seules les toitures terrasses (rétention temporaire) ou les rétentions au sol (cuve de stockage) pour les nouvelles constructions individuelles à usage d'habitation seront autorisées.
- Dans le cas de rétention des eaux pluviales à la parcelle : seules les rétentions temporaires en toiture ou les rétentions au sol (cuve de stockage) pour les nouvelles constructions individuelles à usage d'habitation seront autorisées.
- Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet et de dimensions appropriées. Dans la mesure du possible, une grille de récupération des eaux pluviales devra être intégrée à la jonction du domaine public.
- Pour des raisons sanitaires (prolifération des moustiques entre autres), les zones de rétention ne devront offrir aucun point de stagnation des eaux à l'air libre ou sous caillebotis. Les ouvrages enterrés de récupération des eaux de pluie devront être fermés. Les ouvrages de régulations avec cloisons siphonides et/ou zone de stagnation d'eau seront aménagés avec des regards fermés.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.



Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

**§4- Electricité et télécommunications**

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

**§5- Sécurité incendie**

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) annexé au présent règlement.

Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques
--

Non réglementé



# **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



# ZONE 1AU

## CARACTERE DE LA ZONE

### *Une zone d'urbanisation future à court terme*

La zone 1AU est une zone à urbaniser couvrant le secteur de développement urbain en entrée Est - Route des Annelles, ouvert à l'urbanisation à court terme en deux phases après réalisation des équipements nécessaires à la viabilité des terrains.

## OBJECTIFS DU PADD

- Structurer les quartiers en imposant la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble
- Diversifier l'offre en logements et renforcer la mixité sociale

## RAPPEL

La zone 1AU est en tout ou partie concernée par :

- des orientations d'aménagement et de programmation,
- des servitudes de mixité social,
- des zones à risque de feu de forêt.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

**SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D'ACTIVITE**

Article 1 – Interdiction et limitation de certains types d'usages, affectations des sols, constructions et activités

**§1- Destinations et sous-destinations :**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises sous conditions	Admises
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	●		
	Exploitation forestière	●		
Habitation	Logement			●
	Hébergement			●
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		●	
	Restauration			●
	Commerce de gros	●		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			●
	Hébergement hôtelier et touristique			●
	Cinéma	●		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			●
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			●
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			●
	Salles d'art et de spectacles			●
	Equipements sportifs			●
	Autres équipements recevant du public			●
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	●		
	Entrepôt	●		
	Bureau			●
	Centre de congrès et d'exposition	●		

**§2- Destinations et sous-destinations admises sous conditions :**

Les constructions à destinations d'artisanat et commerce de détail ne peuvent être autorisées que si leur importance, leur fonctionnement et leur aspect sont compatibles avec la proximité de l'habitat, au regard notamment des risques de nuisances, de salubrité et de sécurité publique.

**§3- Usages des sols et natures d'activité interdits :**

- la création de terrains de camping et de caravanage
- le stationnement isolé des caravanes
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

**§4- Usages des sols et natures d'activité admis sous conditions :**

Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements des sols sont admis dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction, d'une installation ou de travaux autorisés sur la zone.

**§5- Modalités d'urbanisation**

Les constructions seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation propre au secteur, selon le phasage prévu par ces orientations.

**Article 2 - Mixité fonctionnelle et sociale**

**§1- Mixité fonctionnelle :**

Non réglementé

**§2- Mixité sociale :**

Au moins 25 % des logements créés à l'échelle du secteur doivent être affectés à des logements en accession abordable à la propriété.

**SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

**Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions**

**Article 4 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

**Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**§1- Dispositions générales :**

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

**§2- Dispositions particulières :**

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsqu'un retrait supérieur est nécessaire pour répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément de paysage (arbre de haute tige, muret en pierre sèche, ...).

Les piscines (bord franc du bassin) pourront être implantées en recul minimal de 1,5 mètre de l'alignement dès lors que la couverture n'excède pas 1 mètre de hauteur.

## Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### §1- Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite latérale soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2 \geq 3$  m).

En limite des zones A et N, les constructions seront implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

### §2- Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les constructions jumelées de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en longueur,
- pour les annexes d'une hauteur totale inférieure ou égale à 4 mètres mesurée au droit des limites séparatives et d'une longueur en limite inférieure ou égale à 10 mètres, excepté en limite des zones agricoles, des zones naturelles et forestières, des espaces boisés classés et des éléments identifiés au titre de l'article L151-19,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément de paysage (arbre de haute tige, muret en pierre sèche, ...).

Les piscines (bord franc du bassin) seront implantées en retrait minimal de 3 mètres des limites séparatives.

## Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

## Article 8 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 6,50 mètres au faîtage ou 5 mètres à l'acrotère, dans la limite de R+0.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, cette hauteur maximale pourra être dépassée suivant les besoins et caractéristiques techniques du projet.

### **Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

## Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères

### §1- Toitures



Les toitures doivent être couvertes avec des tuiles canal (tuiles rondes romanes) ou tuiles canal à emboîtement, en terre cuite de teinte claire. Les couvertures doivent être à une ou plusieurs pentes comprises entre 25 et 35 %.

Des matériaux translucides et des pentes de toiture différentes pourront être admis pour les vérandas et les verrières sous réserve de leur bonne intégration avec la construction principale.

Les toitures terrasses sont admises dans la limite de 30 % de la surface de la toiture, soit en tant qu'éléments de raccordements entre toits, soit en tant que terrasses accessibles, soit sur les volumes annexes de plain-pied (garage, ...).

Les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures verticales sur les toitures. Ils doivent être disposés parallèlement à la pente du toit ou intégrés à la toiture.

## **§2- Façades**

Les enduits utilisés pour les façades doivent avoir une granulométrie fine et sans relief. Leurs teintes doivent se rapprocher des tons pierre, nuances ocre, ocre foncé ou rosées ; les teintes blanches et les couleurs vives sont interdites.

L'emploi de parements d'aspect pierre ou bois en habillage des façades n'est autorisé que partiellement, pour souligner ou animer un élément de la façade.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

## **§3- Clôtures**

Les clôtures édifiées en limite de voie ou d'emprise publique ne pourront excéder 1,60 mètre de hauteur. Elles seront en pierre sèche ou en pierres de pays à joint fin ou enduites sur les deux faces et doublées d'une haie vive. La teinte des enduits devra être identique à celle du bâtiment principal ou d'un ton plus clair ou plus foncé. Les bardages d'aspect pierre et bois sont interdits.

En limite séparative, les clôtures ne pourront excéder 1,80 mètre de hauteur et seront de préférence doublées d'une haie vive.

## **§4- Annexes**

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec le bâtiment principal. Sont interdits les assemblages de matériaux hétéroclites.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales
--

Non réglementé

### **Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions**

Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
---

**§1- Espaces libres et plantations**

Les espaces libres doivent représenter au minimum 50 % du terrain d’assiette de la construction ou de l’opération. Au minimum 60 % des espaces libres seront constitués d’espaces de pleine terre et végétalisés.

Les masses boisées et les arbres de haute tige identifiés au schéma des orientations d’aménagement et de programmation seront conservés.

Dans la mesure du possible, les autres arbres de haute tige existant seront conservés.

Les haies végétales doivent être constituées de haies vives d'espèces diversifiées.

Les aires publiques de stationnement doivent être plantées à raison d’un arbre au moins pour 2 places.

Les plantations nouvelles seront constituées d’essences régionales ou adaptées au climat local choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.

**§2- Surfaces éco-aménagées**

Non réglementé

**§3- Eléments de patrimoine et de paysage à protéger**

Les murs en pierre sèche existants seront conservés et restaurés en respectant les modes traditionnels de mise en œuvre (sans joint de maçonnerie). Seuls des percements ponctuels pourront être autorisés pour permettre la création d’un accès lorsqu’aucune autre solution n’est possible. En cas de nécessité d’élargir l’espace public, les murs de pierre sèche existants pourront être déplacés mais rétablis à l’identique au droit de la parcelle.

**Sous-section 2-4 : Stationnement**

<b>Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement</b>
--

**§1- Stationnement des véhicules motorisés :**

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destinations	Sous-destinations	Besoins minima
Habitation	Logement	2 places par logement 1 place par logement locatif social
	Hébergement	1 place par unité d’hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> SDP
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par unité d’hébergement
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	En fonction des besoins de l'établissement
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	1 place par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> SDP
---	--------	--

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de parkings collectifs à usage des visiteurs est exigée à hauteur de 0,5 place par logement créé.

**§ 2 - Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux**

Les besoins minima à prendre en compte sont :

- Pour les immeubles d'habitations : il est imposé une place par logement et une surface de stationnement au moins égale à 3 m<sup>2</sup>
- Pour les immeubles de bureaux : il est imposé surface de stationnement au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher de l'établissement.

**SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX**

**Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

**§1- Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et promenades piétonnes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

**§2- Voirie**

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Voies nouvelles

La largeur minimale des voies nouvelles (chaussée + accotements) est fixée à 5 mètres pour les voies à double sens et à 3,80 mètres pour les voies en impasse ou à sens unique.

Les voies nouvelles doivent être aménagées avec au minimum 1 trottoir d'une largeur minimale de 1,40 mètre. En l'absence de trottoir, un accotement d'une largeur minimale de 0,80 mètre est exigé.

Les voies nouvelles en impasse doivent être évitées sauf si elles répondent à un projet urbain, lotissement ou groupe d'habitations justifiant de caractéristiques particulières liées notamment à la configuration du site ; elles ne doivent pas dépasser une longueur de 80 mètres.

Les voies en impasse répondront aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Elles comporteront une emprise de retournement permettant le retournement aisé des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères ou prévoir l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis la voie principale.

Cheminements piétonniers et pistes cyclables

Les chemins piétonniers et les pistes cyclables aménagés en site propre doivent avoir une largeur minimale de 2 mètres. La sécurité des usagers doit être assurée par des aménagements adéquats. Pour les voies mixtes, la largeur minimale est de 3 mètres.

<b>Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics</b>
---

**§1- Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

**§2- Eaux usées**Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Le rejet des eaux usées domestiques dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte d'eaux pluviales est strictement interdit.

Eaux non domestiques :

Le rejet des eaux usées autres que domestiques (industries, artisans, ...) dans le réseau de collecte des eaux usées est interdit, sauf autorisation spéciale délivrée par la collectivité dans les conditions visées à l'article L1331-10 du Code de la santé publique.

Eaux de vidange des piscines :

Le rejet des eaux de vidange de piscines ou de bassins de natation dans le réseau de collecte des eaux usées est interdit, sauf accord de la collectivité conformément au règlement de service de l'assainissement collectif.

En cas contraire, les eaux de vidanges des piscines seront déversées soit dans le réseau de collecte d'eaux pluviales, soit sur la parcelle, après neutralisation du désinfectant et selon un débit limité et régulier. Aucun écoulement des eaux sur les propriétés voisines ne peut être réalisé.

**§3- Eaux pluviales**

La récupération des eaux pluviales à la parcelle est encouragée soit en toiture (rétention temporaire), soit au sol (cuve de stockage) pour des usages domestiques ne nécessitant pas la qualité d'eau potable (arrosage, nettoyage, ...).

Lorsque le réseau public de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

**Volume de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées et débits de fuite :**

- Création d'un volume de rétention des eaux pluviales équivalent à 120 litres/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé, soit à la parcelle, soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble à l'échelle du sous-bassin versant.
- Le débit en sortie des ouvrages de rétention pour une pluie centennale doit être compris entre le débit biennal et le débita quinquennal en situation actuelle.
- En raison de la grand vulnérabilité des eaux souterraines, les bassins de rétention seront imperméabilisés afin de limiter le risque de pollution de eaux souterraines.
- Dans le cas de rétention des eaux pluviales à la parcelle : seules les toitures terrasses (rétention temporaire) ou les rétentions au sol (cuve de stockage) pour les nouvelles constructions individuelles à usage d'habitation seront autorisées.
- Dans le cas de rétention des eaux pluviales à la parcelle : seules les rétentions temporaires en toiture ou les rétentions au sol (cuve de stockage) pour les nouvelles constructions individuelles à usage d'habitation seront autorisées.
- Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet et de dimensions appropriées. Dans la mesure du possible, une grille de récupération des eaux pluviales devra être intégrée à la jonction du domaine public.
- Pour des raisons sanitaires (prolifération des moustiques entre autres), les zones de rétention ne devront offrir aucun point de stagnation des eaux à l'air libre ou sous caillebotis. Les ouvrages enterrés de récupération des eaux de pluie devront être fermés. Les ouvrages de régulations avec cloisons siphonides et/ou zone de stagnation d'eau seront aménagés avec des regards fermés.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

**§4- Electricité et télécommunications**

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

**§5- Sécurité incendie**

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) annexé au présent règlement.

Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques
--

Non réglementé

# ZONE 0AU

## CARACTERE DE LA ZONE

### *Une zone d'urbanisation future sous conditions*

La zone 0AU est une zone à urbaniser à plus long terme dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme. La zone se compose des secteurs suivants :

- Le secteur 0AU1 couvrant un secteur de développement urbain dans le quartier Porte de Milan ;
- Le secteur 0AU2 couvrant un secteur à potentiel de densification dans le quartier du Triol.

## OBJECTIFS DU PADD

- Structurer les quartiers en imposant la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble
- Diversifier l'offre en logements et renforcer la mixité sociale

## RAPPEL

La zone 0AU est en tout ou partie concernée par :

- des servitudes de mixité sociale,
- des zones à risque de feu de forêt.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

**SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D’ACTIVITE**

**Article 1 – Interdiction et limitation de certains types d’usages, affectations des sols, constructions et activités**

L’ouverture à l’urbanisation des secteurs de zone est subordonnée aux conditions cumulatives suivantes :

- la mise en service préalable d’une ressource en eau potable complémentaire permettant de satisfaire les besoins de la population à accueillir dans les opérations,
- la mise en service préalable d’un dispositif d’amélioration du traitement bactériologique de la station d’épuration des eaux usées.

De plus, **en secteur OAU1**, l’ouverture à l’urbanisation est subordonnée à la réalisation d’une étude de risque feu de forêt et l’intégration des mesures nécessaires à la gestion du risque dans le PLU.

**Article 2 - Mixité fonctionnelle et sociale**

**En secteur OAU1 :**

Au moins 25 % des logements créés à l’échelle du secteur doivent être affectés à des logements en accession abordable à la propriété.

**En secteur OAU2 :**

Au moins 40 % des logements créés à l’échelle du secteur doivent être affectés à des logements locatifs sociaux.

**SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

Sans objet

**SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX**

Sans objet



# **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



# ZONE A

## CARACTERE DE LA ZONE

### *Une zone de préservation et de valorisation du potentiel agronomique*

La **zone A** couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle recouvre les espaces exploités ou non (la Rouvière, Cabanis, Mas de Sales, Maset, les Roumets, ...).

La zone comprend **un secteur Ap** situé en entrée du village, protégé pour des motifs paysagers et environnementaux.

## OBJECTIFS DU PADD

- Préserver et valoriser le potentiel agronomique des terres
- Préserver les paysages agricoles

## RAPPEL

La zone A est en tout ou partie concernée par :

- des espaces boisés classés,
- des zones à risque d'inondation,
- des zones de risque de feu de forêt.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

## SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D'ACTIVITE

### Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits

#### §1- En secteur A

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.

#### §2- En secteur Ap

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles autres que celles mentionnées à l'article 2.

#### §3- Dispositions particulières aux zones exposées au risque d'inondation

Toutes constructions et installations nouvelles, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux sont interdits :

- dans les zones inondables identifiées au règlement graphique,
- dans une bande *non aedificandi* de 20 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement des cours d'eau repérés au règlement graphique.

### Article 2 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

#### §1- En secteur A :

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

- **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées**, sous réserve des conditions suivantes :

Est admis un logement accessoire par exploitation et l'extension de ceux existants, dès lors que ce logement est justifié par la présence permanente et rapprochée de l'exploitation, dans les conditions cumulatives suivantes :

- le logement doit être édifié concomitamment ou postérieurement aux bâtiments de l'exploitation à laquelle il se rapporte ;
- le logement ne pourra excéder une surface de plancher de 120 m<sup>2</sup> par exploitation et une emprise au sol totale de 30 m<sup>2</sup> pour les annexes (y compris les piscines) ;
- le logement et ses annexes seront implantés en continuité des bâtiments de l'exploitation ou en tous points dans un rayon maximal de 50 mètres linéaires autour des bâtiments de l'exploitation (sauf contrainte topographique ou environnementale justifiée) ;

**Dans les zones de risque de feu de forêt d'aléa moyen à exceptionnel**, seule l'extension des logements existants est autorisée, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et d'une surface de plancher totale de 120 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol totale des annexes est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

- **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et sous réserve des conditions suivantes :

Les locaux de commercialisation des produits agricoles sont autorisés dans les conditions cumulatives suivantes :

- la surface de plancher ne doit pas excéder 70 m<sup>2</sup> par point de vente,
  - un seul point de vente par exploitation.
- **Les constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière effective du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants non liés à une exploitation agricole** régulièrement édifiés, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
    - la surface de plancher des habitations existantes auxquelles elles se rapportent doit être supérieure ou égale à 70 m<sup>2</sup> ;
    - les extensions et annexes ne doivent pas avoir pour effet de créer un logement supplémentaire ;
    - les extensions ne pourront pas excéder 30 % de la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire et de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extensions) ;
    - les annexes, y compris les piscines, seront édifiées en tous points dans un rayon maximal de 25 mètres linéaires à compter du nu extérieur de la façade de l'habitation à laquelle elles se rapportent. Elles ne pourront excéder une emprise au sol totale de 30 m<sup>2</sup>, ramenée à 20 m<sup>2</sup> **dans les zones de risque de feu de forêt d'aléa moyen à exceptionnel.**
- **Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements** dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction ou de travaux autorisés dans la zone ou lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité agricole.

## **§2- En secteur Ap :**

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

- **Les constructions et installations techniques nécessaires à des équipements d'intérêt collectif** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière effective du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

<b>Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale</b>
--

Sans objet

## SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions

#### Article 4 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est définie, le cas échéant, à l'article 2 ci-dessus.

#### Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### §1- Dispositions générales

Les constructions devront s'implanter en recul minimum de :

- 25 mètres de l'axe des routes départementales,
- 10 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

##### §2- Dispositions particulières

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- lorsque le projet s'insère dans un ensemble de constructions existantes marquant un retrait différent, dans le but de former une unité architecturale,
- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas le retrait imposé, sous réserve de ne pas réduire le retrait existant,
- pour les constructions et installations nécessaires à des équipements, réseaux et infrastructures d'intérêt collectif nécessitant la proximité de la route,
- lorsqu'un retrait supérieur est nécessaire pour répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément de paysage (arbre de haute tige, muret en pierre sèche, ...),
- lorsque cela est justifié par des contraintes topographiques ou environnementales (risque d'inondation, risque de feu de forêt, ...)

#### Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### §1- Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite latérale soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ( $L \geq H/2 \geq 5$  m).

##### §2- Dispositions particulières

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- lorsque le projet s'insère dans un ensemble de constructions existantes marquant un retrait différent, dans le but de former une unité architecturale,

- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas le retrait imposé, sous réserve de ne pas réduire le retrait existant,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément de paysage (arbre de haute tige, muret en pierre sèche, ...),
- lorsque cela est justifié par des contraintes topographiques ou environnementales (risque d'inondation, risque de feu de forêt, ...).

#### Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est définie, le cas échéant, à l'article 2 ci-dessus.

#### Article 8 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à :

- 8 mètres au faîtage ou 6,50 mètres à l'acrotère, dans la limite de R+1, pour les logements accessoires à l'exploitation et les surélévations des habitations existantes,
- 10 mètres au faîtage pour les autres constructions,
- la hauteur de la construction existante pour les extensions,
- 4 mètres au faîtage pour les annexes.

### **Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères

##### **§1- Dispositions particulières aux logements accessoires à l'exploitation et aux extensions et annexes des habitations existantes**

###### Aspect général

Les constructions nouvelles et les extensions et annexes des habitations existantes doivent être réalisées dans le cadre d'une conception globale de l'ensemble bâti.

L'extension des habitations existantes et les annexes doivent être conçues en harmonie avec le bâtiment principal.

Sont interdits les assemblages de matériaux hétéroclites.

###### Toitures

Les toitures doivent être couvertes avec des tuiles canal (tuiles rondes romanes) ou tuiles canal à emboîtement, en terre cuite de teinte claire. Les couvertures doivent être à une ou plusieurs pentes comprises entre 25 et 35 %.

Des matériaux translucides et des pentes de toiture différentes pourront être admis pour les vérandas et les verrières sous réserve de leur bonne intégration avec la construction principale.

Les toitures terrasses sont admises dans la limite de 30 % de la surface de la toiture, soit en tant qu'éléments de raccordements entre toits, soit en tant que terrasses accessibles, soit sur les volumes annexes de plain-pied (garage, ...).

Les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures verticales sur les toitures. Ils doivent être disposés parallèlement à la pente du toit ou intégrés à la toiture.

**Dans les zones de risque de feu de forêt**, la toiture ne doit pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois.

### Façades

Les enduits utilisés pour les façades doivent avoir une granulométrie fine et sans relief. Leurs teintes doivent se rapprocher des tons pierre, nuances ocre, ocre foncé ou rosées ; les teintes blanches et les couleurs vives sont interdites.

L'emploi de parements d'aspect pierre ou bois en habillage des façades n'est autorisé que partiellement, pour souligner ou animer un élément de la façade.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

**Dans les zones de risque de feu de forêt**, les portes et volets sont à réaliser en bois plein ou en tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu.

### Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte en harmonie avec les façades.

Les clôtures ne pourront excéder 2 mètres de hauteur. Elles seront en pierre sèche ou en pierres de pays à joint fin ou enduites sur les deux faces et doublées d'une haie vive. Les bardages d'aspect pierre et bois sont interdits.

Les clôtures seront aménagées pour permettre le passage de la petite faune terrestre (passages de 15 cm par 15 cm au pied du grillage ou du muret).

**Dans les zones inondables**, les clôtures devront être transparentes aux écoulements des eaux.

### Rénovation et travaux sur l'existant

En cas de rénovation ou de travaux sur le bâti ancien, les caractéristiques architecturales du bâtiment seront respectées et restaurées.

## **§2- Dispositions particulières aux autres constructions**

### Aspect général

Les constructions et installations nouvelles devront être conçues dans le cadre d'une conception globale de l'ensemble bâti.

Les constructions présenteront des volumes simples.

### Toitures

Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant (tôle, bardage métallique, verrière, ...) sont interdits ou doivent être traités de façon à ne pas présenter ces caractéristiques.



Façades

Les façades doivent résulter directement des volumes de la construction.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

La teinte des enduits doit se rapprocher des tons pierre, nuances ocre, ocre foncé ou rosées ; les teintes blanches et les couleurs vives sont interdites.

Les matériaux de parement de façades d'aspect brillant et réfléchissant (tôle, bardage métallique, ...) sont interdits ou doivent être traités de façon à ne pas présenter ces caractéristiques.

Clôtures (hors clôtures nécessaires à l'activité agricole)

Les clôtures ne pourront excéder 2 mètres de hauteur. Elles seront en pierre sèche ou enduites sur les deux faces et doublées d'une haie vive. Les bardages d'aspect pierre et bois sont interdits.

Les clôtures seront aménagées pour permettre le passage de la petite faune terrestre (passages de 15 cm par 15 cm au pied du grillage ou du muret).

**Dans les zones inondables**, les clôtures devront être transparentes aux écoulements des eaux.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales
--

Non réglementé

**Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions**

Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
---

**§1- Espaces libres et plantations**

Dans le cadre de projets de constructions :

- Les arbres de haute tige existant seront conservés ou, à défaut, remplacés par des plantations de taille et de valeur équivalentes sur la même unité foncière.
- Les constructions et installations nouvelles et les extensions et annexes des habitations existantes doivent prévoir un accompagnement paysager garantissant une insertion dans le site par la plantation de haies vives et/ou d'arbres de haute tige.
- Les haies végétales doivent être constituées de haies vives d'espèces diversifiées.
- Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local choisies dans la liste figurant en annexe du présent règlement.
- Les logements accessoires à l'exploitation ainsi que les extensions et annexes des habitations existantes doivent s'accompagner de la mise en place de haies anti-dérive au contact des espaces

cultivés, destinées à limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérive de pulvérisation.

- Des écrans végétaux viendront masquer les dépôts extérieurs de matériels.

## **§2- Surfaces éco-aménagées**

Non réglementé

## **§3- Eléments de patrimoine et de paysage à protéger**

Les murs en pierre sèche existants seront conservés et restaurés en respectant les modes traditionnels de mise en œuvre (sans joint de maçonnerie). Seuls des percements ponctuels pourront être autorisés pour permettre la création d'un accès lorsqu'aucune autre solution n'est possible. En cas de nécessité d'élargir l'espace public, les murs de pierre sèche existants pourront être déplacés mais rétablis à l'identique au droit de la parcelle.

## **Sous-section 2-4 : Stationnement**

### **Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement**

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

## **SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX**

### **Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

#### **§1- Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et promenades piétonnes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

**§2- Voirie**

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les voies nouvelles devront prévoir des passages à faune au droit des éléments de la trame verte et bleue.

<b>Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics</b>
---

**§1- Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

**§2- Eaux usées**Eaux usées domestiques :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des effluents non traités dans le milieu naturel est strictement interdite.

Eaux de vidange des piscines :

Le rejet des eaux de piscines provenant de la vidange du bassin ou du nettoyage des filtres dans les ouvrages d'assainissement non collectif est interdit, conformément au règlement de service de l'assainissement non collectif.

Les eaux de vidanges des piscines seront déversées soit dans le réseau de collecte d'eaux pluviales, soit sur la parcelle, après neutralisation du désinfectant et selon un débit limité et régulier. Aucun écoulement des eaux sur les propriétés voisines ne peut être réalisé.

Effluents d'origine agricole :

Le rejet des effluents d'origine agricole dans les ouvrages d'assainissement non collectif est interdit, conformément au règlement de service de l'assainissement non collectif.

### **§3- Eaux pluviales**

La récupération des eaux pluviales à la parcelle est encouragée soit en toiture (rétention temporaire), soit au sol (cuve de stockage) pour des usages domestiques ne nécessitant pas la qualité d'eau potable (arrosage, nettoyage, ...).

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

Volume de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées et débits de fuite :

- Création d'un volume de rétention des eaux pluviales équivalent à 120 litres/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé, soit à la parcelle, soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble à l'échelle du sous-bassin versant.
- Le débit en sortie des ouvrages de rétention pour une pluie centennale doit être compris entre le débit biennal et le débita quinquennal en situation actuelle.
- En raison de la grand vulnérabilité des eaux souterraines, les bassins de rétention seront imperméabilisés afin de limiter le risque de pollution de eaux souterraines.
- Dans le cas de rétention des eaux pluviales à la parcelle : seules les toitures terrasses (rétention temporaire) ou les rétentions au sol (cuve de stockage) pour les nouvelles constructions individuelles à usage d'habitation seront autorisées.
- Dans le cas de rétention des eaux pluviales à la parcelle : seules les toitures terrasses (rétention temporaire) ou les rétentions au sol (cuve de stockage) pour les nouvelles constructions individuelles à usage d'habitation seront autorisées.
- Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet et de dimensions appropriées. Dans la mesure du possible, une grille de récupération des eaux pluviales devra être intégrée à la jonction du domaine public.
- Pour des raisons sanitaires (prolifération des moustiques entre autres), les zones de rétention ne devront offrir aucun point de stagnation des eaux à l'air libre ou sous caillebotis. Les ouvrages enterrés de récupération des eaux de pluie devront être fermés. Les ouvrages de régulations avec cloisons siphonides et/ou zone de stagnation d'eau seront aménagés avec des regards fermés.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

### **§4- Electricité et télécommunications**

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

**§5- Sécurité incendie**

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) annexé au présent règlement.

Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques
--

Non réglementé



**TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES ET  
FORESTIERES**





# ZONE N

## CARACTERE DE LA ZONE

### *Une zone naturelle protégée*

**La zone N** couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques.

Elle correspond à des espaces naturels et boisés présentant une forte sensibilité écologique, paysagère et/ou environnementale, notamment du point de vue du risque de feu de forêt.

La zone comprend deux secteurs admettant des occupations particulières :

- **Le secteur Nc** : carrière d'extraction calcaire en exploitation
- **Le secteur Nx** : centre de stockage d'explosifs et munitions de la DGSCGC.

## OBJECTIFS DU PADD

- Protéger les espaces naturels à enjeux écologiques et paysagers
- Conforter la trame verte de la commune
- Permettre le développement des activités pastorales et forestières
- Prendre en compte les risques naturels

## RAPPEL

La zone N est en tout ou partie concernée par :

- des espaces boisés classés,
- des éléments de patrimoine à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier,
- des éléments à protéger pour motif d'ordre écologique,
- des zones à risque d'inondation,
- le périmètre sanitaire des ouvrages d'épuration,
- les zones d'effets liées au centre de stockage d'explosifs et de munitions.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

## SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D'ACTIVITE

### Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits

#### §1- Dispositions générales

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

#### §2- Dispositions particulières

##### Dispositions particulières aux zones exposées au risque d'inondation

Toutes constructions et installations nouvelles, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux sont interdits :

- dans les zones inondables identifiées au règlement graphique,
- dans une bande *non aedificandi* de 20 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement des cours d'eau repérés au règlement graphique.

##### Dispositions particulières aux zones d'effets liées au centre de stockage d'explosifs et de munitions

Dans les zones d'effets Z1 à Z4, sont interdites les constructions et installations nouvelles de toute nature ainsi que les infrastructures dont la mise hors service prolongée en cas d'accident pyrotechnique est dommageable pour la collectivité et notamment :

- les installations non enterrées d'alimentation et de distribution d'eau,
- les installations non enterrées d'alimentation et de distribution d'énergie telles que réseaux électriques sous haute et moyenne tension, réservoirs et conduites de produits inflammables, ensembles de production et de transmission d'énergie pneumatique, ...

### Article 2 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

#### §1- En secteur N

##### Dispositions générales

Sous réserve des dispositions particulières ci-après, sont autorisées les constructions et installations suivantes :

- **Les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole ou forestière**, sous réserve des conditions suivantes :

Est admis un logement accessoire par exploitation et l'extension de ceux existants, dès lors que ce logement est justifié par la présence permanente et rapprochée de l'exploitation, dans les conditions cumulatives suivantes :

- le logement doit être édifié concomitamment ou postérieurement aux bâtiments de l'exploitation à laquelle il se rapporte ;
- le logement ne pourra excéder une surface de plancher de 120 m<sup>2</sup> par exploitation et une emprise au sol totale de 30 m<sup>2</sup> pour les annexes (y compris les piscines) ;

- le logement et ses annexes seront implantés en continuité des bâtiments de l'exploitation ou en tous points dans un rayon maximal de 50 mètres linéaires autour des bâtiments de l'exploitation (sauf contrainte topographique ou environnementale justifiée) ;

**Dans les zones de risque de feu de forêt d'aléa moyen à exceptionnel**, seule l'extension des logements existants est autorisée, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et d'une surface de plancher totale de 120 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol totale des annexes est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

- **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et sous réserve des conditions suivantes :

Les locaux de commercialisation des produits agricoles sont autorisés dans les conditions cumulatives suivantes :

- la surface de plancher ne doit pas excéder 70 m<sup>2</sup> par point de vente,
- un seul point de vente par exploitation.

- **Les constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière effective du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- **Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants non liés à une exploitation agricole** régulièrement édifiés, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- la surface de plancher des habitations existantes auxquelles elles se rapportent doit être supérieure ou égale à 70 m<sup>2</sup> ;
- les extensions et annexes ne doivent pas avoir pour effet de créer un logement supplémentaire ;
- les extensions ne pourront pas excéder 30 % de la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire et de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extensions) ;
- les annexes, y compris les piscines, seront édifiées en tous points dans un rayon maximal de 25 mètres linéaires à compter du nu extérieur de la façade de l'habitation à laquelle elles se rapportent. Elles ne pourront excéder une emprise au sol totale de 30 m<sup>2</sup>, ramenée à 20 m<sup>2</sup> **dans les zones de risque de feu de forêt d'aléa moyen à exceptionnel.**

- **Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements** dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction ou de travaux autorisés dans la zone ou lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité agricole.

Dispositions particulières au périmètre sanitaire des ouvrages d'épuration

- Seules sont admises **les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public d'assainissement**, excepté dans les zones d'effets Z1 à Z4 liées au centre de stockage d'explosifs et de munitions où sont autorisés les constructions, installations et aménagements visés au §4 ci-dessous.

**§2- En secteur Nc**

- Seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à l'**activité de carrière**.

**§3- Dispositions particulières au secteur Nx**

- Seules sont autorisées les extensions limitées des constructions, installations et aménagements liés à l'activité du **centre de stockage d'explosifs et de munitions**, sans augmentation du risque de feu de forêt et sous réserve de la présence des équipements de défense contre le feu de forêt.

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

**SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

**Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions**

Article 4 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est définie, le cas échéant, à l'article 2 ci-dessus.

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**§1- Dispositions générales**

Les constructions devront s'implanter en recul minimum de :

- 25 mètres de l'axe des routes départementales,
- 10 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

**§2- Dispositions particulières**

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- lorsque le projet s'insère dans un ensemble de constructions existantes marquant un retrait différent, dans le but de former une unité architecturale,
- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas le retrait imposé, sous réserve de ne pas réduire le retrait existant,
- pour les constructions et installations nécessaires à des équipements, réseaux et infrastructures d'intérêt collectif nécessitant la proximité de la route,
- lorsqu'un retrait supérieur est nécessaire pour répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément de paysage (arbre de haute tige, muret en pierre sèche, ...),
- lorsque cela est justifié par des contraintes topographiques ou environnementales (risque d'inondation, risque de feu de forêt, ...),
- **en secteurs Nc** en fonction des nécessités techniques des constructions admises.

**Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**§1- Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite latérale soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ( $L \geq H/2 \geq 5$  m).

**§2- Dispositions particulières**

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- lorsque le projet s'insère dans un ensemble de constructions existantes marquant un retrait différent, dans le but de former une unité architecturale,
- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas le retrait imposé, sous réserve de ne pas réduire le retrait existant,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément de paysage (arbre de haute tige, muret en pierre sèche, ...),
- lorsque cela est justifié par des contraintes topographiques ou environnementales (risque d'inondation, risque de feu de forêt, ...),
- **en secteur Nc** en fonction des nécessités techniques des constructions admises.

**Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est définie, le cas échéant, à l'article 2 ci-dessus.

**Article 8 - Hauteur maximale des constructions**

**§1- En secteur N**

La hauteur des constructions est limitée à :

- 8 mètres au faîtage ou 6,50 mètres à l'acrotère, dans la limite de R+1, pour les logements accessoires à l'exploitation et les surélévations des habitations existantes,
- 10 mètres au faîtage pour les autres constructions,
- la hauteur de la construction existante pour les extensions,
- 4 mètres au faîtage pour les annexes.

**§2- En secteurs Nc et Nx :**

Non réglementé

**Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères**

**§1- En secteur N**

**\* Dispositions particulières aux logements accessoires à l'exploitation et aux extensions et annexes des habitations existantes**

Aspect général

Les constructions nouvelles et les extensions et annexes des habitations existantes doivent être réalisées dans le cadre d'une conception globale de l'ensemble bâti.

L'extension des habitations existantes et les annexes doivent être conçues en harmonie avec le bâtiment principal.

Sont interdits les assemblages de matériaux hétéroclites.

Toitures

Les toitures doivent être couvertes avec des tuiles canal (tuiles rondes romanes) ou tuiles canal à emboîtement, en terre cuite de teinte claire. Les couvertures doivent être à une ou plusieurs pentes comprises entre 25 et 35 %.

Des matériaux translucides et des pentes de toiture différentes pourront être admis pour les vérandas et les verrières sous réserve de leur bonne intégration avec la construction principale.

Les toitures terrasses sont admises dans la limite de 30 % de la surface de la toiture, soit en tant qu'éléments de raccordements entre toits, soit en tant que terrasses accessibles, soit sur les volumes annexes de plain-pied (garage, ...).

Les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures verticales sur les toitures. Ils doivent être disposés parallèlement à la pente du toit ou intégrés à la toiture.

**Dans les zones de risque de feu de forêt**, la toiture ne doit pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois.

Façades

Les enduits utilisés pour les façades doivent avoir une granulométrie fine et sans relief. Leurs teintes doivent se rapprocher des tons pierre, nuances ocre, ocre foncé ou rosées ; les teintes blanches et les couleurs vives sont interdites.

L'emploi de parements d'aspect pierre ou bois en habillage des façades n'est autorisé que partiellement, pour souligner ou animer un élément de la façade.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

**Dans les zones de risque de feu de forêt**, les portes et volets sont à réaliser en bois plein ou en tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu.

Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte en harmonie avec les façades.

Les clôtures ne pourront excéder 2 mètres de hauteur. Elles seront en pierre sèche ou en pierres de pays à joint fin ou enduites sur les deux faces et doublées d'une haie vive. Les bardages d'aspect pierre et bois sont interdits.

Les clôtures seront aménagées pour permettre le passage de la petite faune terrestre (passages de 15 cm par 15 cm au pied du grillage ou du muret).

**Dans les zones inondables**, les clôtures devront être transparentes aux écoulements des eaux.

#### Rénovation et travaux sur l'existant

En cas de rénovation ou de travaux sur le bâti ancien, les caractéristiques architecturales du bâtiment seront respectées et restaurées.

La restauration des éléments de patrimoine identifiés au règlement graphique doit respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment initial. Toutefois, une architecture de facture contemporaine n'est pas à exclure dans la mesure où elle répond à une mise en œuvre de qualité (conception et réalisation) et aux critères d'insertion dans le site.

#### \* Dispositions particulières aux autres constructions

##### Aspect général

Les constructions et installations nouvelles devront être conçues dans le cadre d'une conception globale de l'ensemble bâti.

Les constructions présenteront des volumes simples.

##### Toitures

Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant (tôle, bardage métallique, verrière, ...) sont interdits ou doivent être traités de façon à ne pas présenter ces caractéristiques.

##### Façades

Les façades doivent résulter directement des volumes de la construction.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

La teinte des enduits doit se rapprocher des tons pierre, nuances ocre, ocre foncé ou rosées ; les teintes blanches et les couleurs vives sont interdites.

Les matériaux de parement de façades d'aspect brillant et réfléchissant (tôle, bardage métallique, ...) sont interdits ou doivent être traités de façon à ne pas présenter ces caractéristiques.

##### Clôtures (hors clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière)

Les clôtures ne pourront excéder 2 mètres de hauteur. Elles seront en pierre sèche ou en pierres de pays à joint fin ou enduites sur les deux faces et doublées d'une haie vive. Les bardages d'aspect pierre et bois sont interdits.

Les clôtures seront aménagées pour permettre le passage de la petite faune terrestre (passages de 15 cm par 15 cm au pied du grillage ou du muret).

**Dans les zones inondables**, les clôtures devront être transparentes aux écoulements des eaux.

#### **§3- En secteurs Nc et Nx**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le respect des perspectives et de l'environnement naturel.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales
--

Non réglementé

**Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions**

Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
---

**§1- Espaces libres et plantations**

En secteur N

Dans le cadre de projets de constructions :

- Les arbres de haute tige existant seront conservés ou, à défaut, remplacés par des plantations de taille et de valeur équivalentes sur la même unité foncière.
- Les constructions et installations nouvelles et les extensions et annexes des habitations existantes doivent prévoir un accompagnement paysager garantissant une insertion dans le site par la plantation de haies vives et/ou d'arbres de haute tige.
- Les haies végétales doivent être constituées de haies vives d'espèces diversifiées.
- Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local choisies dans la liste figurant en annexe du présent règlement.
- Les logements accessoires à l'exploitation ainsi que les extensions et annexes des habitations existantes doivent s'accompagner de la mise en place de haies anti-dérive au contact des espaces cultivés, destinées à limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérives de pulvérisation.
- Des écrans végétaux viendront masquer les dépôts extérieurs de matériels.

**§2- Surfaces éco-aménagées**

Non réglementé

**§3- Eléments de patrimoine et de paysage à protéger**

Les murs en pierre sèche existants seront conservés et restaurés en respectant les modes traditionnels de mise en œuvre (sans joint de maçonnerie). Seuls des percements ponctuels pourront être autorisés pour permettre la création d'un accès lorsqu'aucune autre solution n'est possible. En cas de nécessité d'élargir l'espace public, les murs de pierre sèche existants pourront être déplacés mais rétablis à l'identique au droit de la parcelle.

Les éléments à protéger pour motif d'ordre écologique identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 doivent être conservés. Toute intervention doit permettre de garantir le maintien et l'amélioration du caractère de zone humide.



**Sous-section 2-4 : Stationnement****Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement**

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

**SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX****Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées****§1- Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et promenades piétonnes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

**§2- Voirie**

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les voies nouvelles devront prévoir des passages à faune au droit des éléments de la trame verte et bleue.

**Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics****§1- Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

## **§2- Eaux usées**

### Eaux usées domestiques :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des effluents non traités dans le milieu naturel est strictement interdite.

### Eaux de vidange des piscines :

Le rejet des eaux de piscines provenant de la vidange du bassin ou du nettoyage des filtres dans les ouvrages d'assainissement non collectif est interdit, conformément au règlement de service de l'assainissement non collectif.

Les eaux de vidanges des piscines seront déversées soit dans le réseau de collecte d'eaux pluviales, soit sur la parcelle, après neutralisation du désinfectant et selon un débit limité et régulier. Aucun écoulement des eaux sur les propriétés voisines ne peut être réalisé.

### Effluents d'origine agricole :

Le rejet des effluents d'origine agricole dans les ouvrages d'assainissement non collectif est interdit, conformément au règlement de service de l'assainissement non collectif.

## **§3- Eaux pluviales**

La récupération des eaux pluviales à la parcelle est encouragée soit en toiture (rétention temporaire), soit au sol (cuve de stockage) pour des usages domestiques ne nécessitant pas la qualité d'eau potable (arrosage, nettoyage, ...).

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

Volume de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées et débits de fuite :

- Création d'un volume de rétention des eaux pluviales équivalent à 120 litres/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé, soit à la parcelle, soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble à l'échelle du sous-bassin versant.
- Le débit en sortie des ouvrages de rétention pour une pluie centennale doit être compris entre le débit biennal et le débit quinquennal en situation actuelle.
- En raison de la grande vulnérabilité des eaux souterraines, les bassins de rétention seront imperméabilisés afin de limiter le risque de pollution de eaux souterraines.
- Dans le cas de rétention des eaux pluviales à la parcelle : seules les toitures terrasses (rétention temporaire) ou les rétentions au sol (cuve de stockage) pour les nouvelles constructions individuelles à usage d'habitation seront autorisées.
- Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet et de dimensions appropriées. Dans la mesure du possible, une grille de récupération des eaux pluviales devra être intégrée à la jonction du domaine public.
- Pour des raisons sanitaires (prolifération des moustiques entre autres), les zones de rétention ne devront offrir aucun point de stagnation des eaux à l'air libre ou sous caillebotis. Les ouvrages enterrés de récupération des eaux de pluie devront être fermés. Les ouvrages de régulations avec cloisons siphonides et/ou zone de stagnation d'eau seront aménagés avec des regards fermés.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

**§4- Electricité et télécommunications**

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

**§5- Sécurité incendie**

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) annexé au présent règlement.

Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementé



# **ANNEXE**

**Liste des éléments protégés  
au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme**

**ELEMENTS DE PATRIMOINE BÂTI A PROTEGER, CONSERVER, METTRE EN VALEUR OU REQUALIFIER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

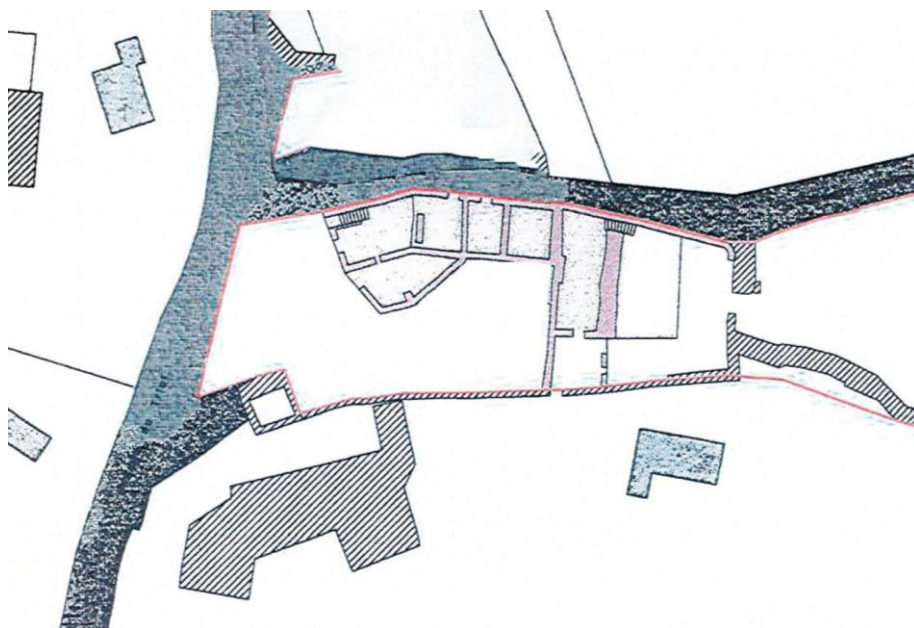
Régime général

En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, 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.

Identification des éléments de patrimoine bâti protégés

Les éléments de patrimoine bâti sont repérés au règlement graphique sous une trame spécifique et décrits dans la présente annexe.

<b>Mas et bergerie du Triol</b>	
Localisation	Quartier du Triol
Situation cadastrale	Parcelles B550 et B551
Description	Le mas du Triol est constitué autour d'une ancienne bergerie dont la construction remonte au XVIème siècle et est restée active jusqu'à la fin du XVIIIème siècle. A l'état de ruine, le bâti conserve l'essentiel de ses murs porteurs. Construit en pierre de pays, il conserve des éléments architecturaux qui témoignent des usages et des modes de vie anciens (porche voûtée de l'ancienne bergerie, escalier, ...). Le bâtiment mérite d'être revalorisé pour révéler et pérenniser ce patrimoine historique et vernaculaire.
Prescriptions	Les travaux de restauration devront respecter les principales caractéristiques architecturales du bâtiment et permettre d'en affirmer le caractère patrimonial (volumétrie, matériaux, ...).



## ELEMENTS A PROTEGER POUR MOTIF D'ORDRE ECOLOGIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

### Régime général

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. 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.

### Identification des éléments écologiques protégés

Les éléments à protéger pour motif écologique sont repérés au règlement graphique sous une trame spécifique et décrits dans la présente annexe.

Le Lac du Tailleur	
Localisation	Entrée de village – RD 32 / RD127
Situation cadastrale	Parcelles B641
Description	<p>Le Lac du Tailleur est une zone humide artificielle. Il se présente comme un bassin carré bétonné mais dont le fond, en pente douce, est très végétalisé. Situé en dévers au croisement de la RD 127 et de la D32, il semble alimenté par le réseau pluvial.</p> <p>Le mur de ceinture délimite l'espace de fonctionnalité de la zone humide mais une buse à l'angle de la route semble apporter des eaux pluviales.</p> <p>Des espèces remarquables ont pu être observées (Pélodyte ponctué, Triton marbré).</p> <p>L'urbanisation et les infrastructures routières situées à proximité de la zone humide constituent une source potentielle de pollution.</p> <p><i>(Source SYBLE)</i></p>
Prescriptions	<p>Toute intervention doit permettre de garantir le maintien et l'amélioration du caractère de zone humide.</p> <p>Il convient de renforcer la coupure végétale entre la mare et la route.</p>





Lac des Sauzes	
Localisation	Lieu-dit Truc des Sauzes / au Sud de la carrière du Pic Saint-Loup
Situation cadastrale	Parcelles B51
Description	Petite mare bordée de végétation représentant un habitat d'intérêt communautaire
Prescriptions	Toute intervention doit permettre de garantir le maintien et l'amélioration du caractère de zone humide.



Source : Google maps