

**DEPARTEMENT DE L'AUDE  
COMMUNE DE PUICHERIC**



**P.L.U.**

## **2<sup>ème</sup> Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme**

2. Règlement écrit

Modification du  
P.L.U. :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



7 rue de Lavoisier  
31700 BLAGNAC  
Tél : 05 34 27 62 28  
contact@paysages-urba.fr

**2**



# Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Puichéric (Aude)

## Règlement

### Table des matières

Titre I – Dispositions générales	3
Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines	9
Chapitre I - Zone Uba	10
Chapitre II - Zone Ufb	20
Chapitre III - Zone Um	29
Chapitre IV - Zone Uep	38
Chapitre V - Zone Uza	44
Titre III – Dispositions applicables aux zones d'urbanisation future	51
Chapitre I - Zone AU	52
Chapitre II - Zone AUza	61
Titre IV – Dispositions applicables aux zones agricoles	67
Chapitre I - Zone A	68
Titre V – Dispositions applicables aux Zones Naturelles	75
Chapitre I - Zone N	76

Annexe - bâtiments identifiés en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial 83



## **Titre I – Dispositions générales**

## Article 1 - Champ territorial d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de La Puichéric (Aude).

## Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1 - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux Règles Générales d'Urbanisme définies au chapitre 1er du titre des règles générales d'aménagement et d'urbanisme du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, ainsi que les articles R.111-1-b et R. 111-21 hors ZPPAUP et PSMV.

2 - S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, nonobstant la mention «non réglementée» y figurant :

a) Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols. La liste et la description de ces servitudes sont annexées au présent Plan Local d'Urbanisme.

b) Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- les périmètres sensibles ;
- les zones d'intervention foncière ;
- les zones d'aménagement différé ;
- les secteurs sauvegardés ;
- les périmètres de restauration immobilière ;
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre.

c) Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité : le code forestier, le code de l'environnement, le Règlement Sanitaire Départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc...

3 - Les constructions techniques soumises à réglementation particulière ne sont pas réglementées par le présent Plan Local d'Urbanisme.

## Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones d'urbanisation future, en zones agricoles et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques.

### 1. Les zones urbaines équipées immédiatement constructibles

Zone **Uba** : correspondant au bourg ancien dense,

Zone **Ufb** : correspondant aux faubourgs du village et aux hameaux,

Zone **Um** : correspondant à une urbanisation à dominance d'habitat,

Zone **Uep** : correspondant à des zones d'équipements publics et / ou à des constructions d'intérêt collectif

Zone **Uza** : correspondant à des activités

## **2. Les zones futures d'urbanisation**

Zone **AU** : réservée à une urbanisation future mixte habitat et activités compatibles uniquement, avec des secteurs AU1 à AU2, phasés dans le temps.

Zone **AUza** : réservée à une urbanisation future d'activités

## **3. Les zones agricoles**

Zone **A** protégée en raison de leur potentiel agricole, avec :  
- un secteur **Ap** protégé en raison de sa valeur paysagère,

## **4. Les zones naturelles**

Zone **N** protégée en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysages.

Le Plan Local d'Urbanisme comprend des emplacements réservés, des espaces boisés classés et des secteurs de protection particulière.

## **Article 4 - Les secteurs de protection particulière**

Les documents graphiques font apparaître des secteurs de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

## **Article 5 - Adaptations mineures**

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

## **Article 6 - Rappels réglementaires**

Outre le régime propre aux constructions (articles L. 431-1, et R. 431-1 et suivants nouveaux, du Code de l'Urbanisme) et aux aménagements (articles R.441-1 et suivants nouveaux, du code de l'urbanisme), sont soumis à autorisation ou à déclaration préalable, au titre du Code de l'Urbanisme, et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- les constructions nouvelles définies aux articles R421-9 à R 421-12 nouveaux, du code

de l'urbanisme :

- les constructions ayant pour effet de créer une surface hors oeuvre brute supérieure à cinq mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés;

- les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R 111-32 et dont la surface hors oeuvre nette est supérieure à trente-cinq mètres carrés;

- Les constructions, autres que les éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface hors oeuvre brute ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;

- Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;

- Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres;

- Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;

- Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière.

- Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les ouvrages d'infrastructure prévus au b de l'article R 421-3 doivent également être précédés d'une déclaration préalable;

- Dans les secteurs sauvegardés, dans un site classé, dans les réserves naturelles, dans les parcs nationaux : les constructions n'ayant pas pour effet de créer une surface hors oeuvre brute ou ayant pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à vingt mètres carrés, quelle que soit leur hauteur et les murs, quelle que soit leur hauteur.

- Les clôtures situées dans un secteur sauvegardé ou une ZPPAUP, dans un site inscrit ou classé, dans les secteurs délimités par le PLU et dans les secteurs où l'établissement public a décidé de les soumettre à déclaration.

- les travaux sur de l'existant définis à l'article R 421-17 nouveau, du code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas déjà soumis au permis de construire (à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires) et les changements de destination des constructions existantes :

- Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant (dans les espaces protégés ou si délibération explicite du conseil municipal) ;

- Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R\*. 123-9, pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ;

- Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision, les travaux effectués à l'intérieur des immeubles ;

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 123-1-5 III-2°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

- Les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors oeuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

- Les travaux ayant pour effet de transformer plus de dix mètres carrés de surface

hors oeuvre brute en surface hors oeuvre nette.

- les travaux d'aménagements définis aux articles R 421-23, R 421-24 et R 421-25 nouveaux, du code de l'urbanisme:

- Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;

- Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;

- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R\*\*. 421-19 ;

- L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;

- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

- Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7o de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

- Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager;

- L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi no 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

- Les aires d'accueil des gens du voyage;

- Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les travaux, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, ayant pour effet de modifier l'aménagement des abords d'un bâtiment existant;

- Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, l'installation de mobilier urbain ou d'oeuvres d'art, les modifications des voies ou espaces publics et les plantations qui sont effectuées sur ces voies ou espaces, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux imposés par les réglementations applicables en matière de sécurité.

- le stationnement de caravanes, de résidence mobile (sauf gens du voyage) ou la mise à disposition de terrain pour les campeurs , en dehors d'un terrain de camping, plus de trois mois dans l'année, consécutifs ou non (article R 421-23 nouveau du code de l'urbanisme);

- tous les lotissements, même ceux qui ne sont pas soumis à permis d'aménager (article R 421-23 nouveau du code de l'urbanisme);

- la démolition de tout ou partie de bâtiments sur l'ensemble du territoire, conformément à la délibération de l'organe compétent en PLU, conformément à l'article R 421-27 du Code de l'Urbanisme;

- les clôtures, conformément à la délibération de l'organe compétent en PLU, conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme, sont soumises à déclaration préalable sur la totalité du territoire.

## **Article 7 - Les sanctions**

L'exécution des travaux en méconnaissance des règles peut entraîner :

- des sanctions pénales : le défaut d'obtention de permis ou de déclaration préalable est un délit (article L.480-4 nouveau du Code de l'Urbanisme).

- des mesures administratives : dans certains cas, l'administration peut ordonner l'interruption des travaux.

- des sanctions civiles : celui qui subit des préjudices du fait de l'implantation d'une construction peut en réclamer réparation, dans un délai de 5 ans.

Il est rappelé que le non respect du règlement, même pour des travaux non soumis à autorisation de droit de sol est sanctionnable (article L 160-1 du code de l'urbanisme).

## **Article 8 - Dispositions diverses**

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques) est autorisée, dans le respect des règles applicables du présent PLU.

Conformément à l'article L. 65-1 du code des P et T, il convient de faire élaguer les plantations et arbres gênant ou compromettant le fonctionnement des lignes de télécommunications.

Dans toutes les zones, toute demande de transformation de bâtiment existant ne peut pas avoir pour effet d'augmenter les conditions de non conformité.

Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

Les demandes de permis de construire, inscrites dans le périmètre de protection des Monuments Historiques seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.

## **Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines**

# Chapitre I - Zone Uba

## Caractère de la zone :

Elle recouvre le centre ancien du village où les constructions ont été réalisées en ordre continu dense. La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère.

En raison du caractère des lieux et de la présence d'édifices protégés, toutes les demandes de permis de construire seront soumis au visa de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). En effet, la totalité de la zone Uba est incluse dans le périmètre de protection de monument historique. Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.

Une partie de la zone est concernée par une zone d'intérêt patrimonial. Pour toute utilisation ou occupation des sols, l'avis des services de la DRAC est requis.

Une partie de la zone est touchée par un risque potentiel d'inondation.

## Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

### Article Uba 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En Uba, sont interdits :

- les constructions à usage d'industrie ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- le stationnement de caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

### Article Uba 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans le secteur potentiellement inondable, tout projet doit respecter les prescriptions relatives au risque inondation.

## Section II - Conditions de l'occupation des sols

### Article Uba 3 - Accès et voirie

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès

par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Général (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces caractéristiques sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S=15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, ...

#### **Article Uba 4 - Desserte par les réseaux**

##### Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être desservie par une conduite de distribution publique, sous pression, de caractéristiques suffisantes.

##### Eaux usées :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainis-

sement.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

#### Electricité et téléphone :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

#### Défense incendie :

Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

### **Article Uba 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans Objet.

### **Article Uba 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En Uba, l'alignement sur rue des façades, ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, est obligatoire. Il peut être fait exception à cette règle uniquement pour donner accès à une cour intérieure desservant plusieurs propriétés.

(voir schéma article Uba 7)

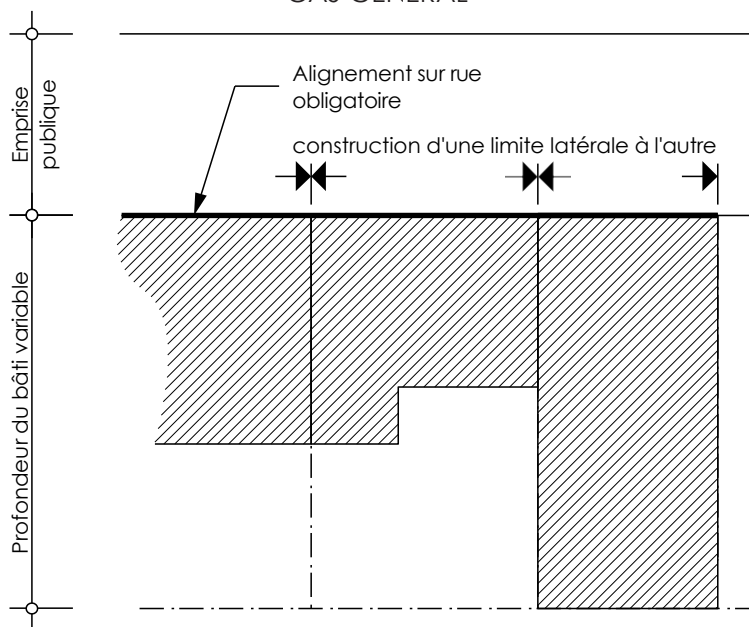
En Ubae, l'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres, sauf pour les nouvelles constructions et leurs annexes en limite des routes départementale où le retrait d'au moins trois mètres est obligatoire. (voir schéma à l'article Um7)

En tout secteur, les piscines doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques à une distance au moins égale à trois mètres.

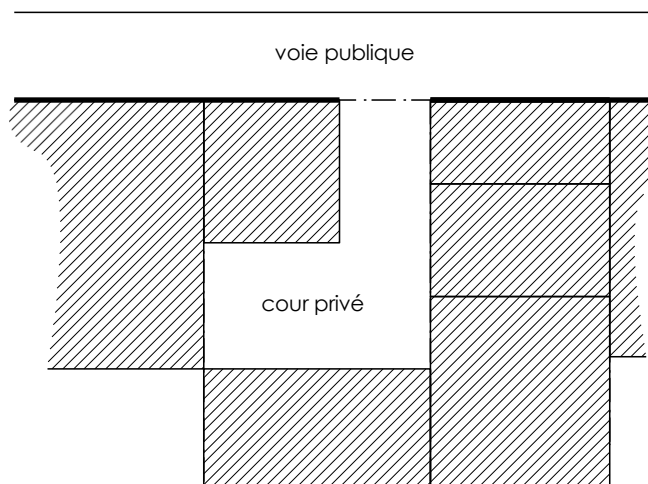
### Article Uba 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En Uba, en façade sur rue, les constructions sont obligatoirement en ordre continu jointif, établies d'une limite latérale à l'autre, sauf dans le cas d'une cour intérieure desservant plusieurs propriétés. Dans ce cas, les constructions sont positionnées sur au moins une des limites et sont implantées de manière jointives.

illustration des règles des articles Uba 6 et Uba 7  
CAS GENERAL



OU CAS SPECIFIQUE DES COURS INTERIEURES

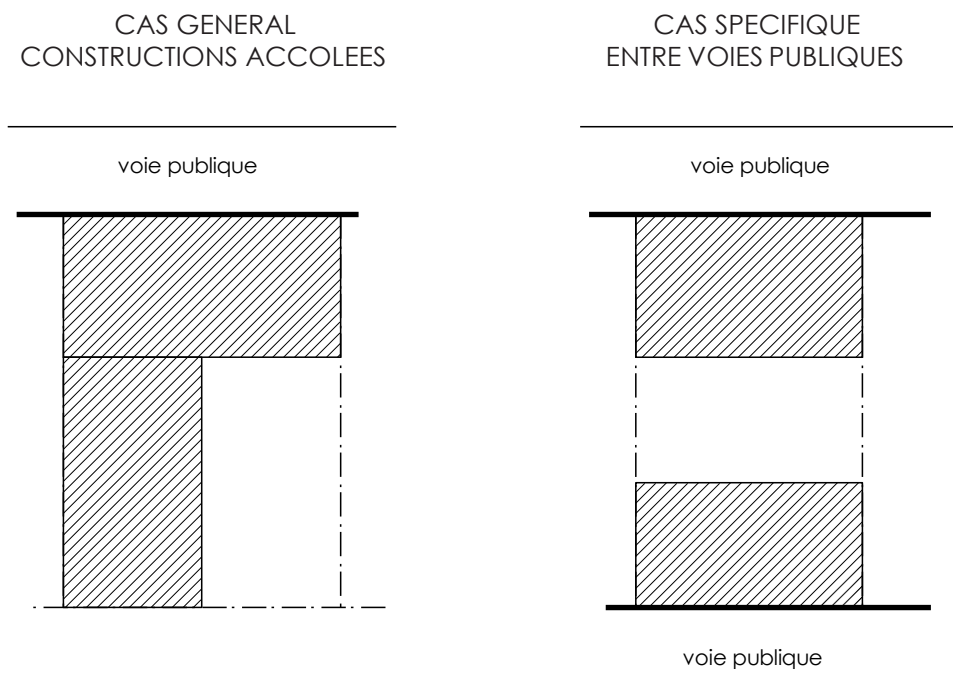


En Ubae, Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à trois mètres.

En tout secteur, les piscines doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques à une distance au moins égale à trois mètres.

### **Article Uba 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

En Uba, sauf dans le cas spécifique de positionnement entre plusieurs voies publiques, les constructions sont obligatoirement accolées.



Cette implantation s'applique aussi aux annexes, mais pas aux piscines et abris de jardin.

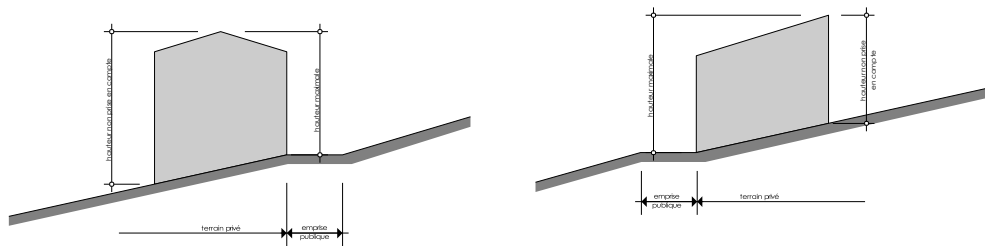
En Ubae, non réglementée.

### **Article Uba 9 - Emprise au sol**

Non réglementée.

### **Article Uba 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du terrain naturel en façade sur rue (publique ou privée) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus. Dans les cas de terrain pentu, seule la plus grande des hauteurs sur voie publique ou privée est à considérer



La hauteur maximale des constructions est fixée quinze mètres.

### Article Uba 11 - Aspect extérieur des constructions

En l'application de l'article R111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Sur les limites avec le domaine public, les clôtures seront en maçonnerie de pierre sèche ou de blocage, d'une hauteur de deux mètres.

Sur les limites séparatives, ces murs ne devront pas excéder deux mètres de hauteur.

#### • 1- intervention sur le bâti ancien existant

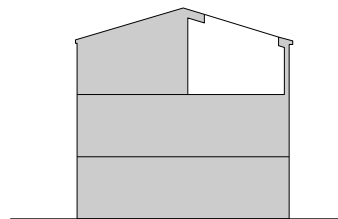
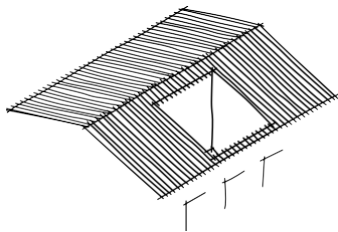
##### **couvertures, toitures :**

Les couvertures seront à une ou deux pentes, n'excédant pas 45%.

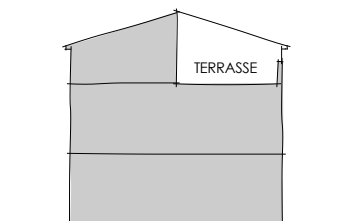
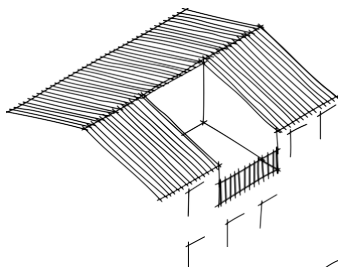
Les terrasses et les « tropéziennes » sont interdites.

## interventions en toiture interdites

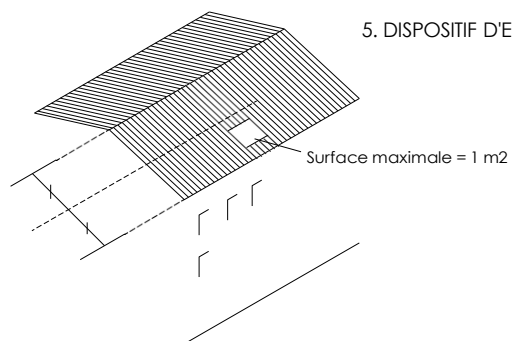
### 3. OUVERTURE DE TOITURE : Tropéziennes



### 4. TERRASSE



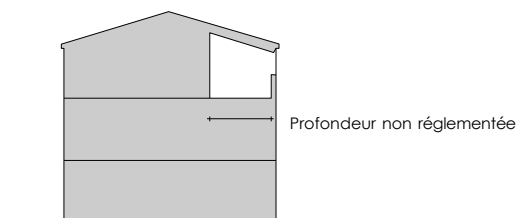
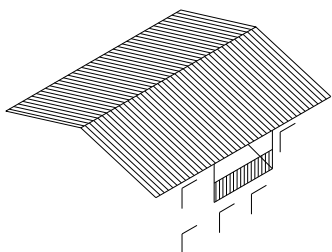
### 5. DISPOSITIF D'ECLAIRAGE



Des loggias ou terrasses couvertes peuvent être envisageables, au cas par cas, selon les dispositions du bâti existant.

## interventions en toiture envisageables au cas par cas

### 1. LOGGIA OU TERRASSE COUVERTE

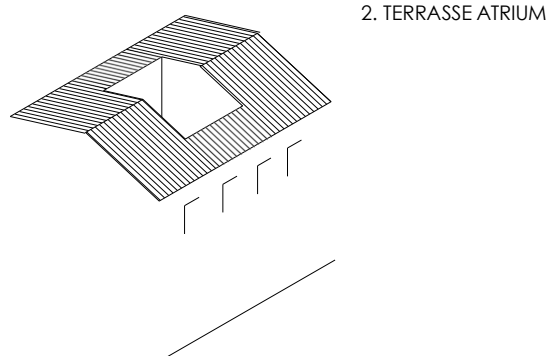


Les chiens assis et les « skydome » (dôme de prise de lumière en toiture) sont interdits.

Les lucarnes, verrières et tabatières peuvent être autorisées.

Les dispositifs d'éclairage situés dans le plan de toiture peuvent être autorisés dans

la mesure où leurs dimensions n'excèdent pas 1m<sup>2</sup> par unité .



Les couvertures seront réalisées en tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert.

Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi.

Les corniches anciennes seront restaurées et les corniches nouvelles seront en pierres profilées comme celles existantes.

Les génoises seront conservées et les nouvelles génoises seront à, au moins, deux rangs de tuiles.

Elles sont bâties aux mortier de chaux. Les génoises préfabriquées sont exclues.

La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des chéneaux en cuivre ou en zinc, les dauphins étant en fonte.

Les souches nouvelles seront enduites et surmontées d'un chaperon en tuiles.

Les dispositions ci-dessus sur les toitures ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

*Dans tous les cas, les panneaux photovoltaïques en superposition sont autorisés.*

### **Façades :**

Les pans de bois seront apparents ou enduits selon leur destination initiale, assemblage et état.

L'usage du bois, en façade comme pour tout autre élément de la construction, est autorisé, partiellement ou en totalité. En façade, le bois doit garder son aspect naturel (traitement incolore).

Les autres façades (pierre, béton, brique,...) seront enduites au mortier de chaux naturelle, en utilisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin ou à « pierre-vue », dans le respect des enduits traditionnels. Des badigeons de chaux sont aussi possibles en finition de façade.

Le remplacement d'élément en pierre de taille dégradée sera réalisée par incrustation de pierre de même nature ayant une épaisseur d'au moins 18 cm.

La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites, sur tout type de support.

Tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien seront conservés.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes apparents en façade sont interdits.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

### **Percements et menuiseries**

Les baies anciennes seront conservées, éventuellement restituées, mais non obscurcies.

Les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnement des baies anciennes.

Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas sa raison d'être, les baies créées seront à dominante verticale : hauteur valant au minimum 1,5 fois la largeur.

Les menuiseries nouvelles seront en bois massif.

Peuvent être admises les menuiseries acier, aluminium laqué.

Le vitrage à plein jour est toléré uniquement sur les baies médiévales, les croisées et les galeries d'attique.

Les menuiseries, les volets et les contrevents seront en bois, et peintes.

Les volets basculants sont interdits.

La pose de contrevents sur les baies à encadrements moulurés est interdite.

#### **• 2- les constructions neuves :**

a) Pour les constructions neuves s'inspirant du style du bâti environnant ancien, les règles ci-dessus « intervention sur le bâti ancien existant » s'appliquent. Les constructions pavillonnaires sont assimilées à ce type de constructions.

b) Pour les constructions neuves relevant d'un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

#### **• 3- Les éléments rajoutés :**

a) Commerces, enseignes, vitrines :

Les façades commerciales et enseignes ne sont autorisées que sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les aménagements des façades commerciales seront contenues dans les ouvertures anciennes ou créées, et en retrait du nu de la façade, hormis pour les devantures plaquées en bois.

Une enseigne drapeau et une enseigne plaquée sont autorisées par commerce.

b) Blocs de climatisation, paraboles, ... :

Les blocs de climatiseur, les paraboles ou tout autre élément rajouté en superstructure sont interdits **à l'exception des panneaux photovoltaïques**. Les blocs de climatiseur doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité, ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction, sans porter de gêne à la circulation.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Ils ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures, **à l'exception des panneaux photovoltaïques**.

### **Article Uba 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

– commerces, hôtels et restaurants, bureaux et activités : une place par cinquante

mètres carrés de surface de plancher;

- habitations : il est exigé au moins une place de stationnement par logement. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, les substitutions de l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme s'appliquent : obtention d'une concession à long terme, acquisition de places dans un parc privé.

#### **Article Uba 13 - Espaces libres et plantations**

L'imperméabilisation des sols sera réduite aux emprises des constructions et voie accrossable. Tous les autres espaces devront être poreux et si possible végétalisés.

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

### **Section III - Possibilités d'occupation des sols**

#### **Article Uba 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols**

Sans Objet.

#### **Article Uba 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

En Uba, toute construction doit respecter à minima la norme BBC (bâtiment à basse consommation).

#### **Article Uba 16 - Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques**

En Uba, la desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).

## Chapitre II - Zone Ufb

### Caractère de la zone :

Elle recouvre les faubourgs du village, ainsi que les plus gros hameaux, où les constructions ont été réalisées en ordre relativement continu, mais proposant ponctuellement des retraits le long de la voie publique et des fonds de parcelle végétalisés. La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère.

En raison du caractère des lieux et de la présence d'édifices protégés, toutes les demandes de permis de construire seront soumises au visa de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). En effet, la totalité de la zone Ufb du village est incluse dans le périmètre de protection monument historique. Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.

Une partie de la zone est concernée par des «terrains cultivés à protéger», au titre de l'article L.123-1-5 9° du code de l'urbanisme.

Une partie de la zone est touchée par un risque potentiel d'inondation.

### Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

#### Article Ufb 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En Ufb, sont interdits :

- les constructions à usage d'industrie ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- le stationnement de caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

#### Article Ufb 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans le secteur potentiellement inondable, tout projet doit respecter les prescriptions relatives au risque inondation.

Les terrains cultivés à protéger (article L 123-1-5 9° alinéa du code de l'urbanisme) ne peuvent accueillir que des constructions de type abri de jardins de moins de 5m<sup>2</sup>.

## Section II - Conditions de l'occupation des sols

### Article Ufb 3 - Accès et voirie

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Général (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces caractéristiques sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S=15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, ...

#### **Article Ufb 4 - Desserte par les réseaux**

##### Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être desservie par une conduite de distribution publique, sous pression, de caractéristiques suffisantes.

##### Eaux usées :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

##### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

##### Electricité et téléphone :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

##### Défense incendie :

Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

#### **Article Ufb 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans Objet.

## Article Ufb 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport à la voie publique, ou à la limite qui s'y substitue, est soit sur l'alignement, soit en retrait d'au moins trois mètres.

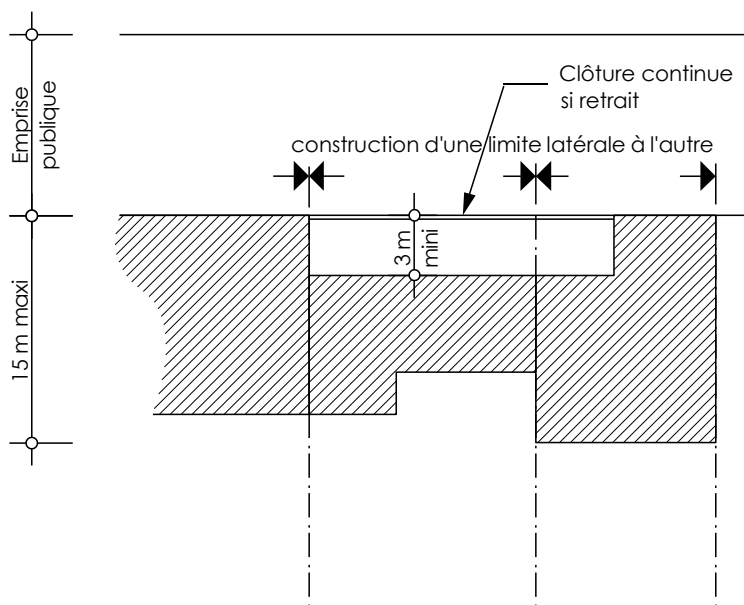
Si le bâtiment est en retrait, une clôture continue, dans l'alignement, formée d'un mur ou d'un muret surmonté d'une grille rigide, est obligatoire. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser deux mètres.

## Article Ufb 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Les voies privées sont assimilables aux limites séparatives.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est en limite de propriété, soit un retrait d'au moins trois mètres.

### Schéma explicatif des articles Ufb 6 et Ufb 7



## Article Ufb 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.

## Article Ufb 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

## Article Ufb 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus. La hauteur maximale des constructions est fixée à quinze mètres.

## Article Ufb 11 - Aspect extérieur des Constructions

En l'application de l'article R111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Sur les limites avec le domaine public, les clôtures seront en maçonnerie de pierre sèche ou de blocage, d'une hauteur de deux mètres.

Sur les limites séparatives, ces murs ne devront pas excéder deux mètres de hauteur.

### • 1- intervention sur le bâti ancien existant

#### **couvertures, toitures :**

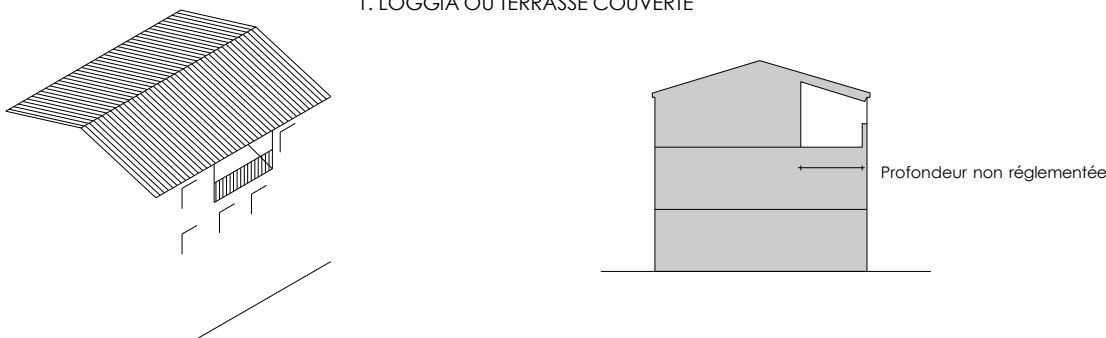
Les couvertures seront à une ou deux pentes, n'excédant pas 45%.

Les terrasses et les « tropéziennes » sont interdites.

Des loggias ou terrasses couvertes peuvent être envisageables, au cas par cas, selon les dispositions du bâti existant.

#### interventions en toiture envisageables au cas par cas

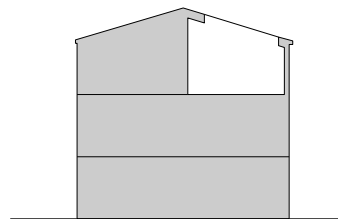
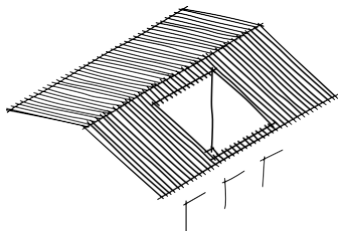
##### 1. LOGGIA OU TERRASSE COUVERTE



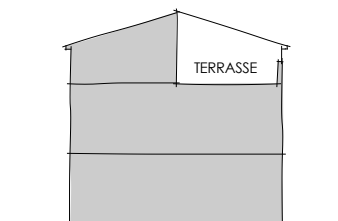
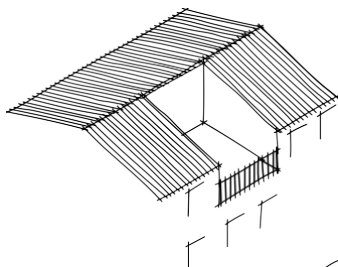
Les chiens assis et les « skydome » (dôme de prise de lumière en toiture) sont interdits. Les lucarnes, verrières et tabatières peuvent être autorisées.

## interventions en toiture interdites

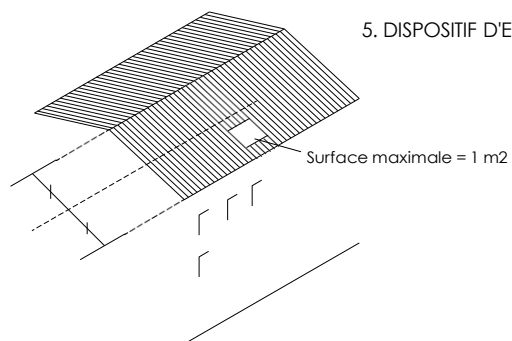
### 3. OUVERTURE DE TOITURE : Tropéziennes



### 4. TERRASSE

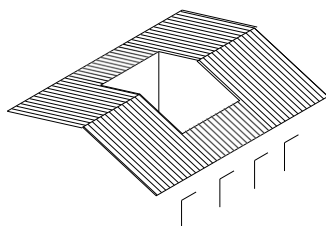


### 5. DISPOSITIF D'ECLAIRAGE



Les dispositifs d'éclairage situés dans le plan de toiture peuvent être autorisés dans la mesure où leurs dimensions n'excèdent pas 1m2 par unité .

### 2. TERRASSE ATRIUM



Les couvertures seront réalisées en tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert.

Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi.  
Les corniches anciennes seront restaurées et les corniches nouvelles seront en pierres profilées comme celles existantes.  
Les génoises seront conservées et les nouvelles génoises seront à, au moins, deux rangs de tuiles.  
Elles sont bâties au mortier de chaux. Les génoises préfabriquées sont exclues.  
La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des chéneaux en cuivre ou en zinc, les dauphins étant en fonte.  
Les souches nouvelles seront enduites et surmontées d'un chaperon en tuiles.

Les dispositions ci-dessus sur les toitures ne sont pas applicables aux bâtiments publics.  
**Dans tous les cas, les panneaux photovoltaïques en superposition sont autorisés.**

### **Façades :**

Les pans de bois seront apparents ou enduits selon leur destination initiale, assemblage et état.  
L'usage du bois, en façade comme pour tout autre élément de la construction, est autorisé, partiellement ou en totalité. En façade, le bois doit garder son aspect naturel (traitement incolore).

Les autres façades (pierre, béton, brique,...) seront enduites au mortier de chaux naturelle, en utilisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin ou à « pierre-vue », dans le respect des enduits traditionnels. Des badigeons de chaux sont aussi possibles en finition de façade.

Le remplacement d'élément en pierre de taille dégradée sera réalisée par incrustation de pierre de même nature ayant une épaisseur d'au moins 18 cm.

La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites, sur tout type de support.

Tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien seront conservés.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes apparents en façade sont interdits.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

### **Percements et menuiseries**

Les baies anciennes seront conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées.

Les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnement des baies anciennes.

Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas sa raison d'être, les baies créées seront à dominante verticale : hauteur valant au minimum 1,5 fois la largeur.

Les menuiseries nouvelles seront en bois massif.

Peuvent être admises les menuiseries acier, aluminium laqué.

Le vitrage à plein jour est toléré uniquement sur les baies médiévales, les croisées et les galeries d'attique.

Les menuiseries, les volets et les contrevents seront en bois, et peintes.

Les volets basculants sont interdits.

La pose de contrevents sur les baies à encadrements moulurés est interdite.

• 2- les constructions neuves :

a) Pour les constructions neuves s'inspirant du style du bâti environnant ancien, les règles ci-dessus « intervention sur le bâti ancien existant » s'appliquent. Les constructions pavillonnaires sont assimilées à ce type de constructions.

b) Pour les constructions neuves relevant d'un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

• 3- Les éléments rajoutés :

a) Commerces, enseignes, vitrines :

Les façades commerciales et enseignes ne sont autorisées que sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les aménagements des façades commerciales seront contenues dans les ouvertures anciennes ou créées, et en retrait du nu de la façade, hormis pour les devantures plaquées en bois.

Une enseigne drapeau et une enseigne plaquée sont autorisées par commerce.

b) Blocs de climatisation, paraboles,... :

Les blocs de climatiseur, les paraboles ou tout autre élément rajouté en superstructure sont interdits *à l'exception des panneaux photovoltaïques*. Les blocs de climatiseur doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité, ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction, sans porter de gêne à la circulation.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Ils ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures *à l'exception des panneaux photovoltaïques*.

### **Article Ufb 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces, hôtels et restaurants, bureaux et activités : une place par cinquante mètres carrés de surface de plancher;
- habitations : il est exigé au moins une place de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, les substitutions de l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme s'appliquent : obtention d'une concession à long terme, acquisition de places dans un parc privé.

### **Article Ufb 13 - Espaces libres et plantations**

L'imperméabilisation des sols sera réduite aux emprises des constructions et voie carrossable. Tous les autres espaces devront être poreux et si possible végétalisés.

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage-

ment.

### **Section III - Possibilités d'occupation des sols**

#### **Article Ufb 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols**

Sans Objet.

#### **Article Ufb 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

En Uba, toute construction doit respecter à minima la norme BBC (bâtiment à basse consommation).

#### **Article Ufb 16 - Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques**

En Uba, la desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).

# Chapitre III - Zone Um

## Caractère de la zone :

Elle recouvre les zones d'urbanisation mixte où se mêlent habitat et activités légères compatibles avec l'habitat.

Une partie de la zone est concernée par une zone d'intérêt patrimonial. Pour toute utilisation ou occupation des sols, l'avis des services de la DRAC est requis.

Une partie de la zone Um est touchée par un risque potentiel d'inondation.

Note : Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

## Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

### Article Um 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En Um, sont interdits :

- les constructions à usage d'industrie ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- le stationnement de caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

### Article Um 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Tout projet dans le secteur potentiellement inondable doit respecter les prescriptions relatives au risque inondation.

## Section II - Conditions de l'occupation des sols

### Article Um 3 - Accès et voirie

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que

le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Général (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces caractéristiques sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S=15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, ...

#### **Article Um 4 - desserte par les réseaux**

##### Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être desservie par une conduite de distribution publique, sous pression, de caractéristiques suffisantes.

#### Eaux usées :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

#### Electricité et téléphone :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

#### Défense incendie :

Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

### **Article Um 5 - caractéristiques des terrains**

Sans Objet.

### **Article Um 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement

ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres, sauf pour les nouvelles constructions et leurs annexes en limite des routes départementale où le retrait d'au moins trois mètres est obligatoire. (voir schéma à l'article Um7)

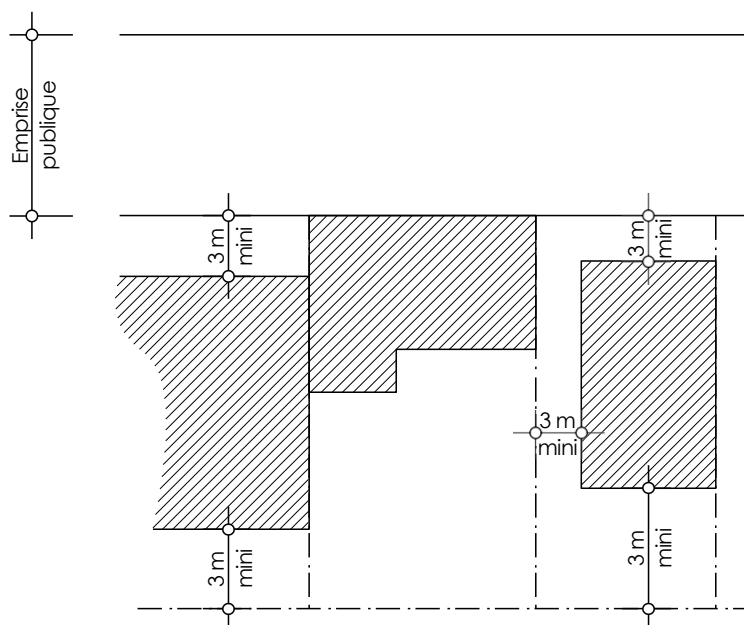
Les saillies d'auvent ou de balcon sont interdites sur la voie publique.

Les piscines doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques à une distance au moins égale à trois mètres.

### Article Um 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à trois mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à trois mètres.



### Article Um 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

### Article Um 9 - Emprise au sol

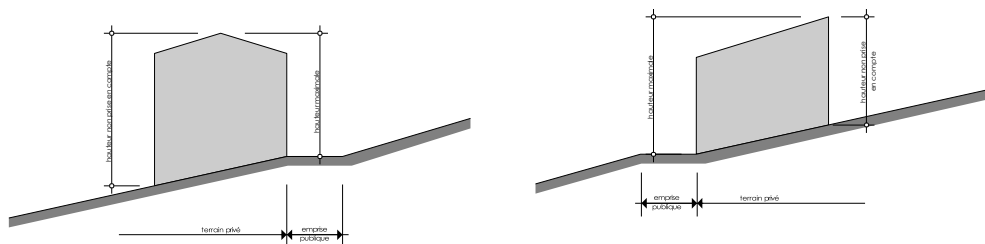
Non réglementée.

### Article Um 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment (point haut du bâtiment en toiture terrasse ou faitage pour une pente de toiture), ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus. Les ouvrages de

production d'énergie renouvelable sont à prendre en compte dans la hauteur totale.

Pour les terrains pentus, la plus grande des hauteurs est à considérer.



La hauteur maximale des constructions est fixée à dix mètres.

Le dépassement de la hauteur est autorisé, jusqu'à douze mètres, dans la limite de 50 % de l'emprise au sol des constructions :

- **pour les logements sociaux qui respectent**

- d'une part, que la partie de la construction en dépassement ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'État au sens du 30 de l'article L. 351-2 du CCH (logements financés en PLA-CDC ou en PLA-CFF) ;

- et, d'autre part, que le coût foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'exède pas le montant obtenu par l'application du barème prévu à l'article R. 127-2 du code de l'urbanisme à la surface de plancher de cette partie des constructions.

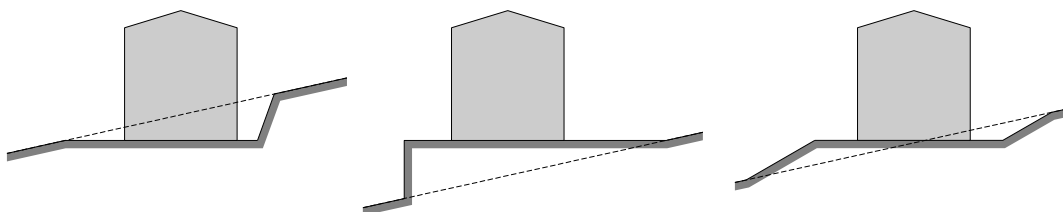
- **pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique supérieurs à ceux édictés à l'article 15** ou alimentées pour plus de 50% de la consommation à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

### Article Um 11 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

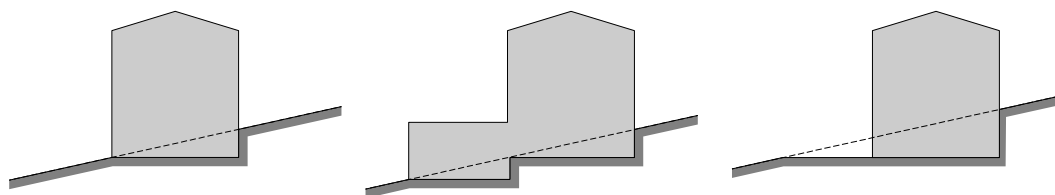
La construction doit respecter la topographie du site et les déblais et remblais doivent être limités au maximum. L'implantation de la construction sur les déblais/ remblais doit permettre d'optimiser les mouvements de terre et se caler au plus près de la topographie initiale du terrain.

#### PRINCIPES NON AUTORISÉS remblais ou déblais trop importants



## PRINCIPES AUTORISES

remblais ou déblais minimisés par rapport au volume de la construction



Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

L'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les blocs de climatiseurs extérieurs doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité, ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction, sans porter de gêne à la circulation.

Les toitures auront une pente maximale de 30 à 45 %.

Les toitures terrasses sont autorisées, partiellement ou en totalité. Les toitures terrasses inaccessibles sont végétalisées.

L'usage du bois, en façade comme pour tout autre élément de la construction, est autorisé, partiellement ou en totalité. En façade, le bois doit garder son aspect naturel (traitement incolore).

- a) Pour les constructions neuves s'inspirant du style du bâti ancien, les règles ci-dessous s'appliquent. Les constructions de type pavillonnaire sont assimilées à ce type de construction.

Le sens des faitages et l'orientation générale du bâtiment doivent être parallèles aux courbes de niveaux.

La volumétrie des constructions doit être simple, en référence aux constructions traditionnelles locales.

Les toitures seront à deux pentes, avec couvertures en tuiles canal, sauf si elles sont composées de dispositifs solaires et/ou de toitures végétalisées.

Les tuiles canal seront de préférence de réemploi.

Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancée et non « vieilles ». Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

Les façades seront enduites au mortier de chaux naturelle, en utilisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin, dans le respect des plus vieux enduits traditionnels.

L'utilisation des ciments et des monocouches (dans les joints ou dans les enduits) est interdite.

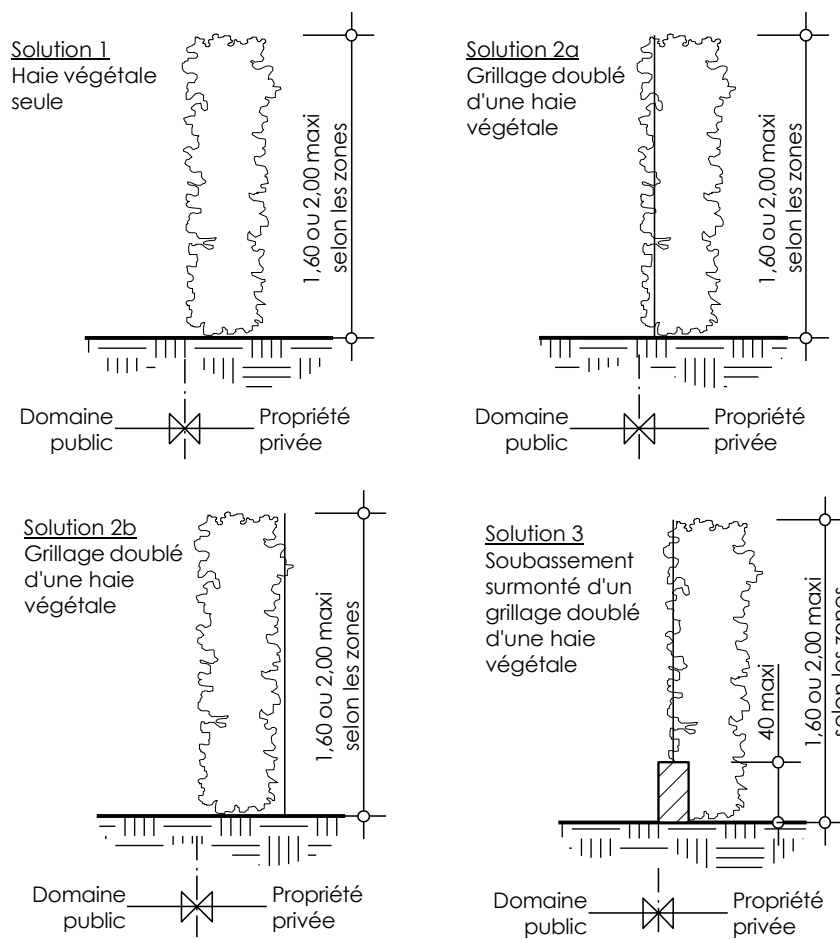
La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites en façade et toiture, sur tout type de support.

b) Pour les constructions neuves relevant d'un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

Elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale, soit intérieure soit extérieure au grillage,
- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale.



Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée. S'ils existent, les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Si elle existe, la clôture est obligatoirement continue, sans retrait.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

## **Article Um 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces, hôtels et restaurants, bureaux et activités : une place par cinquante mètres carrés de surface de plancher ;
- habitations : deux places par logement pour des logements de surface de plancher inférieure à 80m<sup>2</sup>; trois places par logement pour des logements de surface de plancher supérieure à 80m<sup>2</sup>.

### Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, les substitutions de l'article L 123-12 du code de l'urbanisme s'appliquent: obtention d'une concession à long terme, acquisition de places dans un parc privé.

## **Article Um 13 - Espaces libres et plantations**

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et, si elles sont nécessaires, les clôtures .

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité ne sont autorisés que sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

## **Section III - Possibilités d'occupation des sols**

### **Article Um 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols**

Sans Objet.

### **Article Um 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

En Um, toute construction doit respecter à minima la norme BBC (bâtiment à basse consommation).

Apports solaires :

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages.

L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord.

Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation Nord / Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest.

Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud.

Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

#### **Article Um 16 - Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques**

En Um, la desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).

# Chapitre IV - Zone Uep

## **Caractère de la zone :**

C'est une zone destinée à des équipements publics.

En raison du caractère des lieux et de la présence d'édifices protégés, toutes les demandes de permis de construire seront soumis au visa de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). En effet, une partie de la zone est incluse dans le périmètre de protection modifié (PPM). Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.

Une partie de la zone Um est touchée par un risque potentiel d'inondation.

Note : Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

## **Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols**

### **Article Uep 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- les constructions à usage d'industrie ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions à usage d'habitat ;
- les constructions à usage de bureaux ;
- les constructions à usage de commerces ;
- les constructions à usage d'artisanat ;
- le stationnement de caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf si elles sont liées à un équipement public.

### **Article Uep 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Tout projet dans le secteur potentiellement inondable doit respecter les prescriptions relatives au risque inondation.

## Section II - Conditions de l'occupation des sols

### Article Uep 3 - Accès et voirie

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Général (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces caractéristiques sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S=15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, ...

#### **Article Uep 4 - Desserte par les réseaux**

##### Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être desservie par une conduite de distribution publique, sous pression, de caractéristiques suffisantes, si l'objet de la construction le nécessite.

##### Eaux usées :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

##### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

##### Electricité et téléphone :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

##### Défense incendie :

Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors

de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

#### **Article Uep 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

#### **Article Uep 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres.

#### **Article Uep 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul d'au moins trois mètres.

#### **Article Uep 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

#### **Article Uep 9 - Emprise au sol**

Non réglementée.

#### **Article Uep 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment (point haut du bâtiment en toiture terrasse ou faitage pour une pente de toiture), ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus. Les ouvrages de production d'énergie renouvelable sont à prendre en compte dans la hauteur totale.

En Uep, la hauteur maximale des constructions est fixée à quinze mètres.

#### **Article Uep 11 - Aspect extérieur des constructions**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Pour un ravalement, ou une rénovation sans modification notable ni changement de destination, d'une construction existante, les façades doivent être traitées dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et techniques propres.

L'architecture contemporaine, l'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appa-

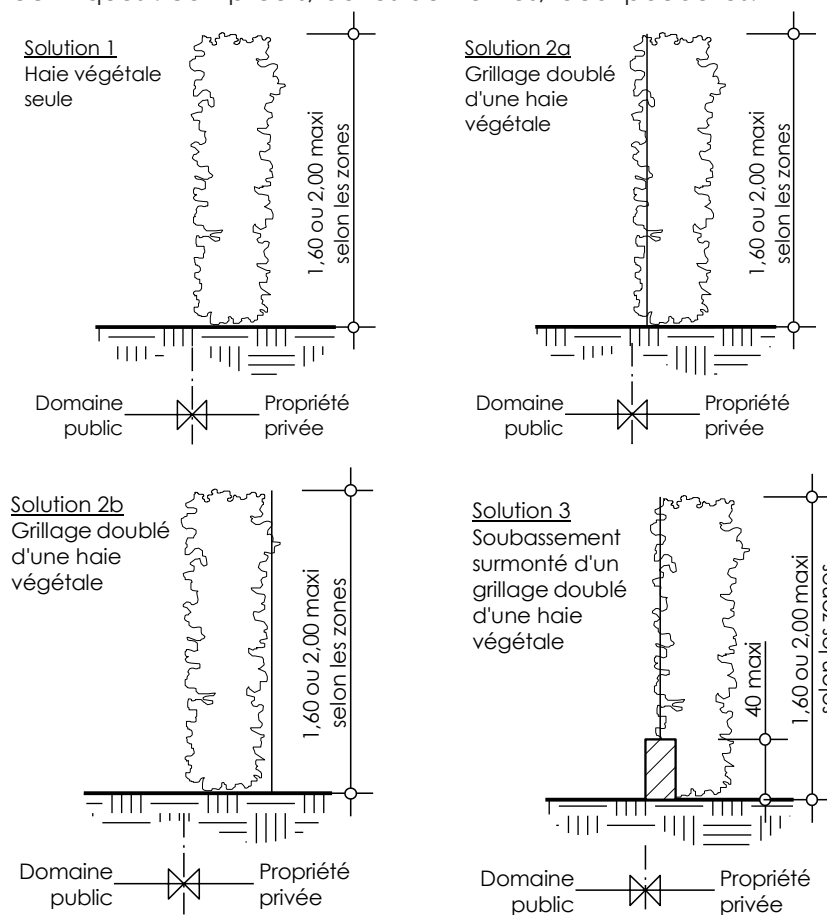
reillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

Les clôtures sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale.

Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée. S'ils existent, les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.



Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Les différentes solutions de clôtures sont représentées ci-dessus.

Le cimetière n'est pas soumis aux présentes règles sur les clôtures.

## Article Uep 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

### **Article Uep 13 - Espaces libres et plantations**

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de services sont obligatoirement végétalisées. Elles représentent au moins un tiers de la superficie totale du terrain. L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

La densité des plantations doit être au minimum, pour cent mètres carrés d'espace végétalisé, de six arbres de haut jet.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements. Ces arbres sont répartis harmonieusement sur l'aire de stationnement.

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales.

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

## **Section III - Possibilités d'occupation des sols**

### **Article Uep 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols**

Sans objet.

### **Article Uep 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

En Uep, toute construction doit respecter à minima la norme BBC (bâtiment à basse consommation).

Apports solaires :

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages.

L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord.

Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation Nord / Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest.

Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud.

Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

### **Article Uep 16 - Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques**

En Uep, la desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).

# Chapitre V - Zone Uza

## Caractère de la zone :

Elle concerne une zone d'activité destinée aux activités agricoles, à l'industrie, l'artisanat, le commerce et les services.

En raison du caractère des lieux et de la présence d'édifices protégés, toutes les demandes de permis de construire seront soumis au visa de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). En effet, une partie de la zone est incluse dans le périmètre de protection modifié (PPM). Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.

Une partie de la zone est concernée par des «terrains cultivés à protéger», au titre de l'article L.123-1-5 9° du code de l'urbanisme.

Une partie de la zone Uza est touchée par un risque potentiel d'inondation.

**Note** : Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

## Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

### Article Uza 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

- les constructions à usage d'habitation autre que celles admises dans l'article 2
- l'ouverture de carrière
- les installations légères de loisirs
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres

### Article Uza 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont liées et nécessaires aux activités et si elles sont intégrées dans la volumétrie des bâtiments d'activités.

Dans le secteur potentiellement inondable, tout projet doit respecter les prescriptions relatives au risque inondation.

Les terrains cultivés à protéger (article L 123-1-5 9° alinéa du code de l'urbanisme) ne peuvent accueillir que des constructions de type abri de jardins de moins de 5m2.

## Section II - Conditions de l'occupation des sols

### Article Uza 3 - Accès et voirie

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Général (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces caractéristiques sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S=15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, ...

#### **Article Uza 4 - Desserte par les réseaux**

##### Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être desservie par une conduite de distribution publique, sous pression, de caractéristiques suffisantes, si l'objet de la construction le nécessite.

##### Eaux usées :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

##### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

##### Electricité et téléphone :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

##### Défense incendie :

Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions

ci-dessus.

#### **Article Uza 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

#### **Article Uza 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres.

#### **Article Uza 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul d'au moins trois mètres.

#### **Article Uza 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

#### **Article Uza 9 - Emprise au sol**

Non réglementée.

#### **Article Uza 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment (point haut du bâtiment en toiture terrasse ou faitage pour une pente de toiture), ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus. Les ouvrages de production d'énergie renouvelable sont à prendre en compte dans la hauteur totale.

En Uza, la hauteur maximale des constructions est fixée à quinze mètres, sauf exception liée à la préexistence d'un bâtiment de plus grande hauteur. Dans ce cas, la hauteur maximale est la hauteur du bâtiment existant.

#### **Article Uza 11 - Aspect extérieur des Constructions**

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité sont autorisés sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement et dans le plan d'aménagement et de développement durable.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviales, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

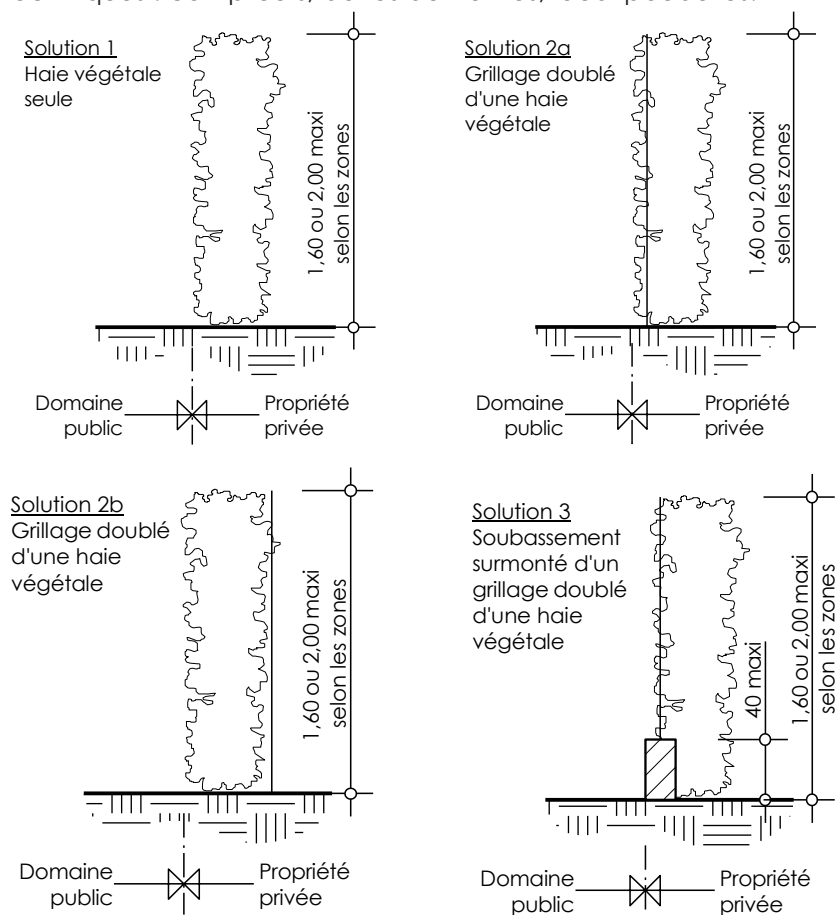
Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles du domaine public, en cas d'impossibilité, ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction, sans porter de gêne à la circulation.

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

Les clôtures sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale.

Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée. S'ils existent, les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.



Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées. Les différentes solutions de clôtures sont représentées ci-dessus.

## **Article Uza 12 - Stationnement des Véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces, hôtels et restaurants, bureaux et activités : une place par cinquante mètres carrés de surface de plancher ;
- habitations : deux places par logement pour des logements de surface de plancher inférieure à 80m<sup>2</sup>; trois places par logement pour des logements de surface de plancher supérieure à 80m<sup>2</sup>.

### Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, les dérogations de l'article L 421-26 s'appliquent: obtention d'une concession à long terme ou acquisition de places dans un parc privé.

## **Article Uza 13 - Espaces libres et Plantations**

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations et si nécessaire les clôtures.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées et entretenues. Elles représentent au moins un tiers de la superficie totale du terrain.

La densité des plantations doit être au minimum, pour cent mètres carrés d'espace végétalisé, de six arbres de haut jet.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements. Ces arbres sont répartis harmonieusement sur l'aire de stationnement.

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales.

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

## **Section III - Possibilités d'Occupation des Sols**

### **Article Uza 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols**

Sans objet.

### **Article Uza 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

En Uza toute construction doit respecter à minima la norme BBC (bâtiment à basse consommation), classement selon la destination du bâtiment.

Apports solaires :

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages.

L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord.

Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation Nord / Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest.

Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud.

Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

### **Article Uza 16 - Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques**

En Uza, la desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).

## **Titre III – Dispositions applicables aux zones d'urbanisation future**

# Chapitre I - Zone AU

## Caractère de la zone :

Il s'agit de zones destinées à une urbanisation future dont la destination est l'habitation et toutes les activités compatibles avec l'habitation.

Elle comprend deux secteurs AU1 et AU2, phasés dans le temps.

- AU1 : urbanisable immédiatement car les réseaux sont suffisants à la périphérie immédiate, et urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des réseaux internes à la zone.

- AU2 : urbanisable après urbanisation d'au moins 70% de la phase AU1, et urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des réseaux internes à la zone.

Note : Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

## Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

### Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions à usage d'industrie ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- le stationnement de caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

### Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Secteur AU1 : urbanisables immédiatement car les réseaux sont suffisants à la périphérie immédiate, et urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des réseaux internes à la zone.

Secteur AU2 : conditionnée à l'urbanisation d'au moins de 70% du secteur AU1. Le caractère urbanisé se matérialise par l'accord des permis de construire, même si les constructions ne sont pas encore réalisées sur le terrain. Puis urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des réseaux internes à la zone.

Chaque secteur peut être ouvert à l'urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble sur le secteur considéré. Cette autorisation globale n'interdit pas le phasage de la réalisation du secteur.

Chaque secteur doit respecter les prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En outre, chaque secteur est conditionné à la réalisation de 20% minimum de logements aidés.

## **Section II - Conditions de l'occupation des sols**

### **Article AU 3 - Accès et voirie**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Général (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces caractéristiques sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S=15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, ... Les opérations doivent comprendre, dans le respect des normes d'accessibilité en vigueur, les cheminements piétonniers et cyclables demandées dans les schémas d'aménagement et de programmation. La voirie principale de chaque secteur doit prévoir à minima un trottoir piéton et une piste cyclable.

#### **Article AU 4 - Desserte par les réseaux**

##### Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être desservie par une conduite de distribution publique, sous pression, de caractéristiques suffisantes.

##### Eaux usées :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

##### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel. Les aménagements hydrauliques nécessaires à la rétention devront être traités comme des espaces verts publics, non clôturés : leur dimensionnement, profondeur, pente,... devront être étudiés pour respecter ces contraintes.

##### Electricité et téléphone :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

##### Défense incendie :

Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

#### **Article AU 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

#### **Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

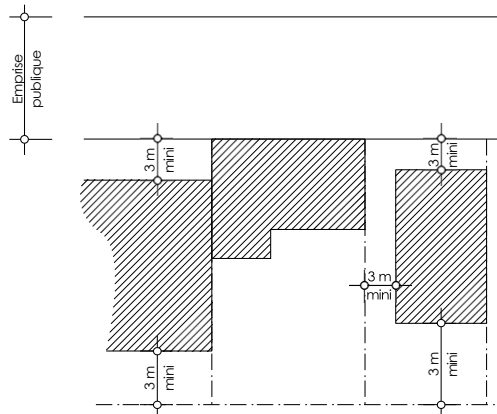
L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres, sauf pour les nouvelles constructions et leurs annexes en limite des routes départementale où le retrait d'au moins trois mètres est obligatoire. (voir schéma à l'article AU7)

Les saillies d'auvent ou de balcon sont interdites sur la voie publique.

Les piscines doivent être implantées par rapport aux Voies et Emprises Publiques à une distance au moins égale à trois mètres.

#### **Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à trois mètres.



Les piscines doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à trois mètres.

## Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

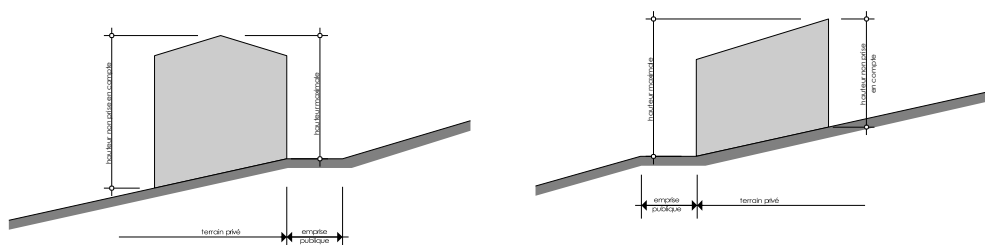
## Article AU 9 - Emprise au sol

Non réglementée.

## Article AU 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment (point haut du bâtiment en toiture terrasse ou faitage pour une pente de toiture), ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus. Les ouvrages de production d'énergie renouvelable sont à prendre en compte dans la hauteur totale.

Pour les terrains pentus, la plus grande des hauteurs est à considérer.



La hauteur maximale des constructions est fixée à dix mètres.

Le dépassement de la hauteur est autorisé, jusqu'à douze mètres, dans la limite de 50 % de l'emprise au sol des constructions :

- **pour les logements sociaux qui respectent**

- d'une part, que la partie de la construction en dépassement ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'État au sens du 30 de l'article L. 351-2 du CCH (logements financés en PLA-CDC ou en PLA-CFF) ;
- et, d'autre part, que le coût foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'exède pas le montant obtenu par l'application du barème prévu à l'article R. 127-2 du code de l'urbanisme à la surface de plancher de cette partie des constructions.

- **pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique supérieurs à ceux édictés à l'article 15** ou alimentées pour plus de 50% de la consommation à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

- La hauteur maximale des équipements publics est fixée à 12 mètres.

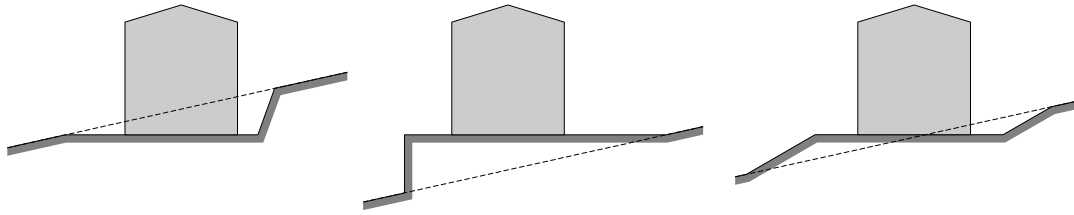
## Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

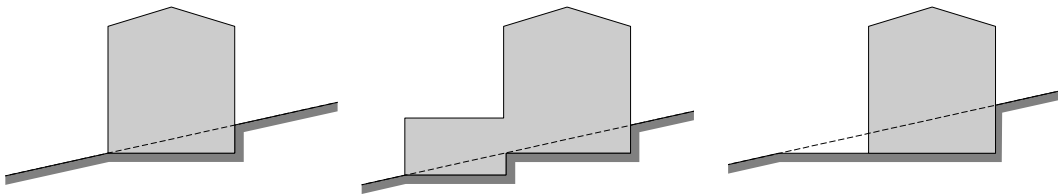
La construction doit respecter la topographie du site et les déblais et remblais doivent être limités au maximum. L'implantation de la construction sur les déblais/ remblais doit permettre d'optimiser les mouvements de terre et se caler au plus près de la

topographie initiale du terrain.

**PRINCIPES NON AUTORISÉS**  
remblais ou déblais trop importants



**PRINCIPES AUTORISÉS**  
remblais ou déblais minimisés par rapport au volume de la construction



Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

L'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles ni du domaine public ni des fonds voisins, en cas d'impossibilité, ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction, sans porter de gêne à la circulation.

Les toitures auront une pente maximale de 30 %.

Les toitures terrasses sont autorisées, partiellement ou en totalité. Les toitures terrasses inaccessibles sont végétalisées.

L'usage du bois, en façade comme pour tout autre élément de la construction, est autorisé, partiellement ou en totalité. En façade, le bois doit garder son aspect naturel (traitement incolore).

- a) Pour les constructions neuves s'inspirant du style du bâti ancien, les règles ci-dessous s'appliquent. Les constructions de type pavillonnaire sont assimilées à ce type de construction.

Le sens des faitages et l'orientation générale du bâtiment doivent être parallèles aux courbes de niveaux.

La volumétrie des constructions doit être simple, en référence aux constructions traditionnelles locales.

Les toitures seront à deux pentes, avec couvertures en tuiles canal, sauf si elles sont composées de dispositifs solaires et/ou de toitures végétalisées.

Les tuiles canal seront de préférence de réemploi.

Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancée et non « vieilles ». Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

Les façades seront enduites au mortier de chaux naturelle, en utilisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin, dans le respect des plus vieux enduits traditionnels.

L'utilisation des ciments et des monocouches (dans les joints ou dans les enduits) est interdite.

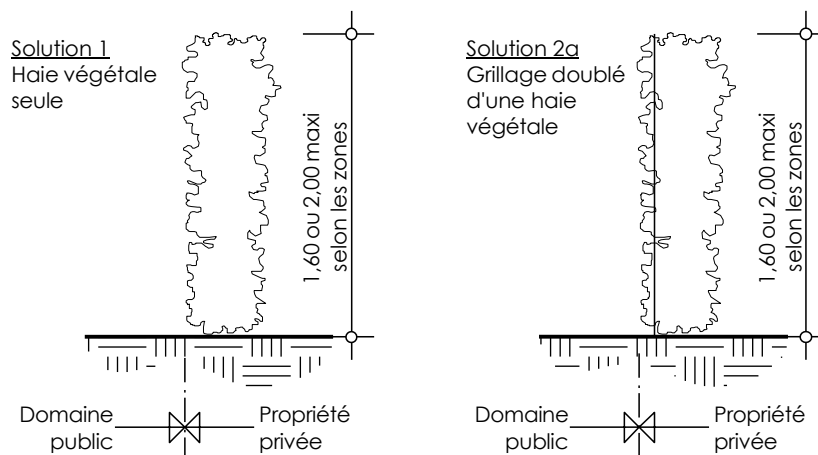
La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites en façade et toiture, sur tout type de support.

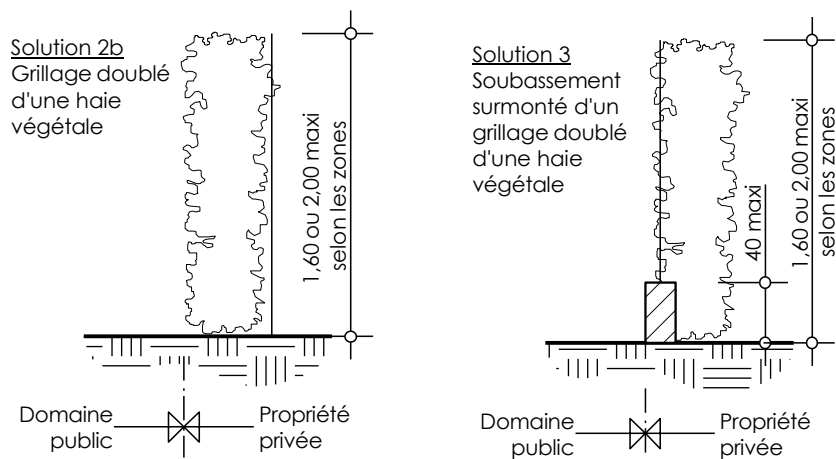
b) Pour les constructions neuves relevant d'un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

Elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale, soit intérieure soit extérieure au grillage,
- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale.





Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée. S'ils existent, les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Si elle existe, la clôture est obligatoirement continue, sans retrait.

### Article AU 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces, hôtels et restaurants, bureaux et activités : une place par cinquante mètres carrés de surface de plancher ;
- habitations : deux places par logement pour des logements de surface de plancher inférieure à 80m<sup>2</sup> ; trois places par logement pour des logements de surface de plancher supérieure à 80 m<sup>2</sup>.

#### Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### Article AU 13 - Espaces libres et plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et, si elles sont nécessaires, les clôtures .

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité ne sont autorisés que sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

### **Section III - Possibilités d'occupation des sols**

#### **Article AU 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols**

Sans objet.

#### **Article AU 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

En AU, toute construction doit respecter à minima la norme BBC (bâtiment à basse consommation).

Apports solaires :

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages.

L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord.

Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation Nord / Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest.

Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud.

Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

#### **Article AU 16 - Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques**

En AU, la desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).

## Chapitre II - Zone AUza

### Caractère de la zone :

Elle concerne une zone d'urbanisation future destinée aux activités agricoles, à l'industrie, l'artisanat, le commerce et les services.

**Note** : Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

### Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

#### Article AUza 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

- les constructions à usage d'habitation autre que celles admises dans l'article 2
- l'ouverture de carrière
- les installations légères de loisirs
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres

#### Article AUza 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont liées et nécessaires aux activités et si elles sont intégrées dans la volumétrie des bâtiments d'activités.

### Section II - Conditions de l'occupation des sols

#### Article AUza 3 - Accès et voirie

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Général (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou

pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces caractéristiques sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S=15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, ...

#### **Article AUza 4 - Desserte par les réseaux**

##### Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être desservie par une conduite de distribution publique, sous pression, de caractéristiques suffisantes, si l'objet de la construction le nécessite.

##### Eaux usées :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

##### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

##### Electricité et téléphone :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

##### Défense incendie :

Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

#### **Article AUza 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

#### **Article AUza 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres.

#### **Article AUza 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul d'au moins trois mètres.

#### **Article AUza 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

### **Article AUza 9 - Emprise au sol**

Non réglementée.

### **Article AUza 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment (point haut du bâtiment en toiture terrasse ou faitage pour une pente de toiture), ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus. Les ouvrages de production d'énergie renouvelable sont à prendre en compte dans la hauteur totale.

En AUza, la hauteur maximale des constructions est fixée à quinze mètres.

### **Article AUza 11 - Aspect extérieur des Constructions**

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité sont autorisés sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement et dans le plan d'aménagement et de développement durable.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviales, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

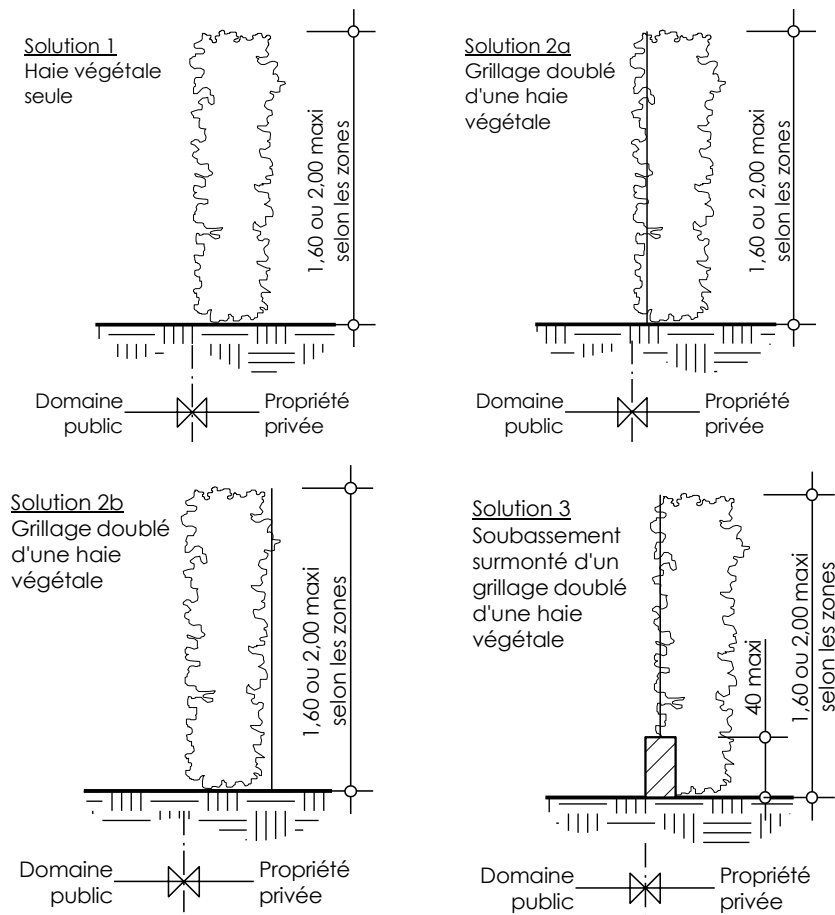
Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles du domaine public, en cas d'impossibilité, ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction, sans porter de gêne à la circulation.

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

Les clôtures sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale.

Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée. S'ils existent, les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.



Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées. Les différentes solutions de clôtures sont représentées ci-dessus.

### Article AUza 12 - Stationnement des Véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces, hôtels et restaurants, bureaux et activités : une place par cinquante mètres carrés de surface de plancher ;
- habitations : deux places par logement pour des logements de surface de plancher inférieure à 80m<sup>2</sup>; trois places par logement pour des logements de surface de plancher supérieure à 80m<sup>2</sup>.

#### Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, les dérogations de l'article L 421-26 s'appliquent:

obtention d'une concession à long terme ou acquisition de places dans un parc privé.

### **Article AUza 13 - Espaces libres et Plantations**

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations et si nécessaire les clôtures.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées et entretenues. Elles représentent au moins un tiers de la superficie totale du terrain.

La densité des plantations doit être au minimum, pour cent mètres carrés d'espace végétalisé, de six arbres de haut jet.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements. Ces arbres sont répartis harmonieusement sur l'aire de stationnement.

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales.

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

## **Section III - Possibilités d'Occupation des Sols**

### **Article AUza 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols**

Sans objet.

### **Article AUza 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

En AUza toute construction doit respecter à minima la norme BBC (bâtiment à basse consommation), classement selon la destination du bâtiment.

Apports solaires :

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages.

L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord.

Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation Nord / Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest.

Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud.

Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

### **Article AUza 16 - Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques**

En AUza, la desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).

## **Titre IV – Dispositions applicables aux zones agricoles**

# Chapitre I - Zone A

## Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de son potentiel agricole.

En raison du caractère des lieux et de la présence d'édifices protégés, les demandes de permis de construire peuvent être soumis au visa de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). En effet, une partie de la zone est incluse dans le périmètre de protection modifié (PPM). Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.

Une partie de la zone est concernée par une zone d'intérêt patrimonial. Pour toute utilisation ou occupation des sols, l'avis des services de la DRAC est requis.

Une partie de la zone est touchée par un risque potentiel d'inondation.

Les bâtiments, qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet, d'un changement de destination (zone N ou A) ou d'une extension limitée (zone A uniquement), sont identifiés et cartographiés en annexe du présent règlement.

Note : Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

## Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

### Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En **A**, sont interdites les constructions à usage :

- d'habitations autres que celles admises à l'article A2 ;
- d'hébergement hôtelier ;
- de bureaux et de services ;
- de commerces ;
- d'artisanat ;
- d'industrie autres que celles admises à l'article A2 ;
- d'entrepôt ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement non liées et nécessaires à une activité agricole ou forestière autres que celles admises à l'article A2 ;
- le stationnement des caravanes ;
- les groupes d'habitations ;
- les installations légères de loisirs ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres, sauf autres que ceux nécessaires aux constructions admises à l'article A2 ;
- les carrières.

## **Article A 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières**

Tout projet dans le secteur potentiellement inondable doit respecter les prescriptions relatives au risque inondation.

En **A**, sont autorisées les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) ainsi que les installations d'utilité publique ou d'intérêt général et les équipements nécessaires à leur fonctionnement.

**En A**, les bâtiments agricoles ne sont autorisés que s'ils sont liés et nécessaires à l'activité agricole.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que soit établi un lien de nécessité fonctionnelle et géographique avec l'activité agricole et uniquement si elles sont intégrées dans la volumétrie des bâtiments d'activités.

L'accueil agro-touristique est autorisé s'il est complémentaire et annexe à une activité agricole ou forestière sous réserve qu'il soit implanté sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation et uniquement s'il est intégré dans la volumétrie des bâtiments d'activités.

**Pour les bâtiments identifiés en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial**, la réfection, l'extension de bâtiments existants est autorisée à condition que l'agrandissement n'excède pas 20% de la surface de plancher existante au moment de l'approbation du PLU, et uniquement si l'adaptation ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination n'est possible qu'aux fins d'habitation, d'accueil agro-touristique et d'activités agricoles. Y sont admis les annexes des bâtiments existants et les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante.

**Les bâtiments d'habitations**, déjà existants à la date d'approbation du PLU, peuvent faire l'objet d'une extension limitée à hauteur de 20% dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

## **Section II - Conditions de l'occupation des sols**

### **Article A 3 - Accès et voirie**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Général (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces caractéristiques sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S=15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, ...

#### **Article A 4 - Desserte par les réseaux**

##### Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée à la conduite de distribution publique, sous pression, de caractéristiques suffisantes. Dans le cas contraire, l'alimentation privée en eau potable peut être autorisée, si elle est réglementairement conçue et exploitée.

##### Eaux usées :

Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe à proximité. Dans le cas contraire, les eaux usées seront traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant ou vers les exutoires naturels.

#### Electricité et téléphone :

Toute construction qui le nécessite doit être alimentée en électricité. L'alimentation électrique autonome est possible. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

#### Défense contre l'incendie :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant deux heures pour 1 bar de pression résiduelle
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par des chemins carrossables, ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120m<sup>3</sup> d'eau utilisables en 2 heures.

### **Article A 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet

### **Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance de 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales.

### **Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux installations d'utilité publique ou d'intérêt général

### **Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

### **Article A 9 - Emprise au sol**

Non réglementée.

### **Article A 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

En A, la hauteur maximale des constructions est fixée à dix mètres.

**Pour les bâtiments identifiés en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial**, la hauteur maximale des constructions est fixée à la plus grande hauteur du bâti existant.

Cette disposition ne s'applique ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux installations d'utilité publique ou d'intérêt général.

#### **Article A 11 - Aspect extérieur des constructions**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

Les canalisations, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

#### **Article A 12 - Stationnement des véhicules**

**Pour les bâtiments identifiés en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial**, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à deux places par logement pour des logements de surface de plancher inférieure à 80m<sup>2</sup> ; trois places par logement pour des logements de surface de plancher supérieure ou égale à 80m<sup>2</sup>.

#### **Article A 13 - Espaces libres et plantations**

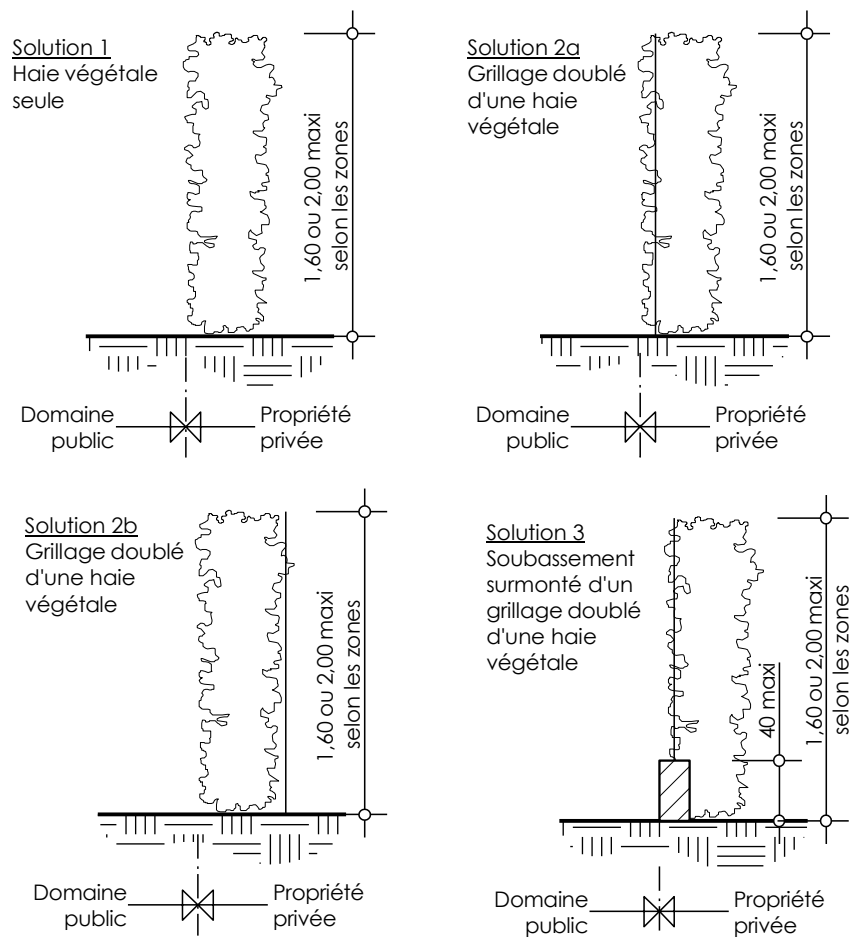
Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu.

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

Les clôtures sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale.



Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée. S'ils existent, les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Les différentes solutions de clôtures sont représentées graphiquement en annexe. Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

## **Section III - Possibilités d'occupation des sols**

### **Article A 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols**

Sans Objet.

### **Article A 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

En **A** et **pour les bâtiments identifiés en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial**, toute construction doit respecter à minima la norme BBC (bâtiment à basse consommation).

Apports solaires :

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages.

L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord.

Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation Nord / Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest.

Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud.

Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

### **Article A 16 - Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques**

Non réglementées.

## **Titre V – Dispositions applicables aux Zones Naturelles**

# Chapitre I - Zone N

## Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger de toute urbanisation pour des raisons de qualité de site et de paysages.

En raison du caractère des lieux et de la présence d'édifices protégés, les demandes de permis de construire peuvent être soumis au visa de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). En effet, une partie de la zone est incluse dans le périmètre de protection modifié (PPM). Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.

Une partie de la zone est concernée par une zone d'intérêt patrimonial. Pour toute utilisation ou occupation des sols, l'avis des services de la DRAC est requis.

Une partie de la zone est touchée par un risque potentiel d'inondation.

Les bâtiments, qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet, d'un changement de destination (zone N ou A) ou d'une extension limitée (zone A uniquement), sont identifiés et cartographiés en annexe du présent règlement.

Note : Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

## Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

### Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En N, sont interdites :

- la reconstruction, l'extension des bâtiments existants avec ou sans changement de destination et les constructions nouvelles quelque soit leur destination autres que celles admises à l'article N2 ;
- les caravanes isolées et les mobil-homes ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- les installations légères de loisirs ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés et d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les centrales photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes.

### Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En zone **N**, les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonc-

tionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sont autorisés uniquement s'ils ne peuvent pas être implantés dans une autre zone.

**Pour les bâtiments identifiés en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial**, la réfection, l'extension de bâtiments existants est autorisée à condition que l'agrandissement n'excède pas 20% de la surface de plancher existante au moment de l'approbation du PLU, et uniquement si l'adaptation ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination n'est possible qu'aux fins d'habitation, d'accueil agro-touristique et d'activités agricoles. Y sont admis les annexes des bâtiments existants et les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante.

**Les bâtiments d'habitations**, déjà existants à la date d'approbation du PLU, peuvent faire l'objet d'une extension limitée à hauteur de 20% dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

## Section II - Conditions de l'occupation des sols

### Article N 3 - Accès et voirie

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Général (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces caractéristiques sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3 ,60 mètres) ;

- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S=15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, ...

#### **Article N 4 - Desserte par les réseaux**

##### Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être desservie par une conduite de distribution publique, sous pression, de caractéristiques suffisantes si elle existe. L'alimentation privée en eau potable peut être autorisée, si elle est réglementairement conçue et exploitée.

##### Eaux usées :

Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe à proximité. Dans le cas contraire, les eaux usées seront traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

##### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant ou vers les exutoires naturels.

##### Electricité et téléphone :

Toute construction qui le nécessite doit être alimentée en électricité. L'alimentation électrique autonome est possible. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

##### Défense contre l'incendie :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant deux heures pour 1 bar de pression résiduelle
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par des chemins carrossables, ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120m<sup>3</sup> d'eau utilisables en 2 heures.

## **Article N 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet

## **Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Non réglementée.

## **Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres.

## **Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul d'au moins trois mètres.

## **Article N 9 - Emprise au sol**

Non réglementée.

## **Article N 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du terrain naturel en façade sur rue (publique ou privée) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus. Dans les cas de terrain pentu, seule la plus grande des hauteurs sur voie publique ou privée est à considérer. La hauteur sur fond privée n'est pas à considérer.

**Pour les bâtiments identifiés en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial**, la hauteur maximale des constructions est fixée à la plus grande hauteur du bâti existant.

Sinon, non réglementée.

## **Article N 11 - Aspect extérieur des constructions**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

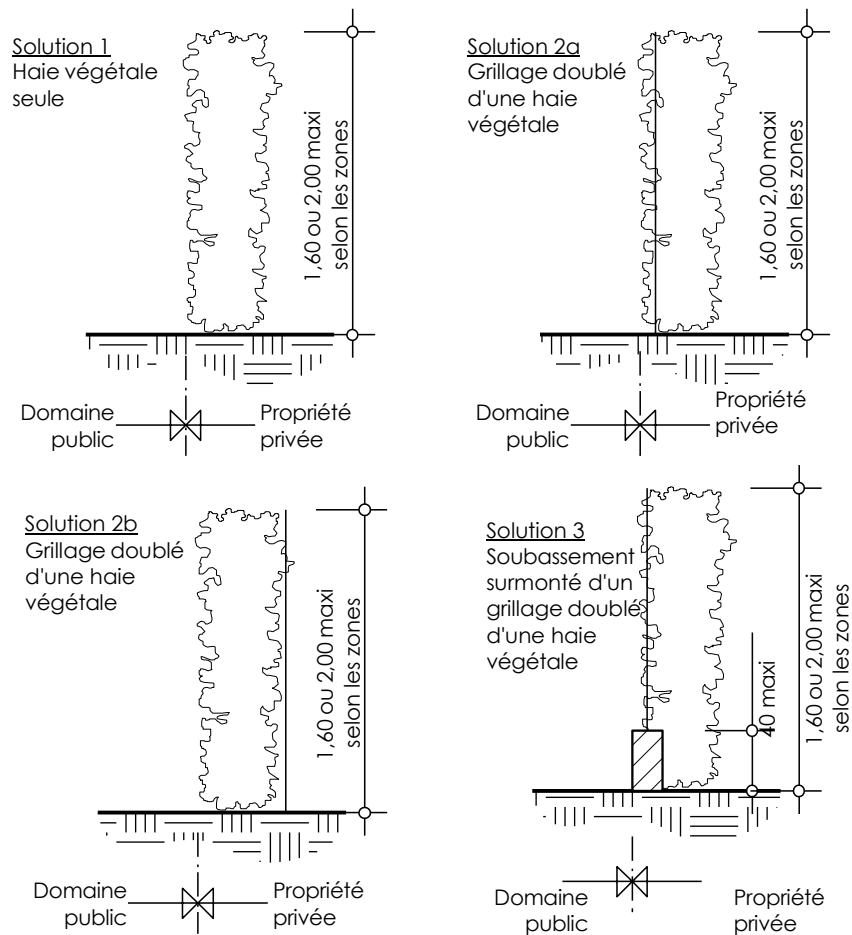
Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent pas être visibles du domaine public, en cas d'impossibilité, ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction, sans porter de gêne à la circulation..

Les canalisations, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes en toiture doivent ne pas être visibles depuis la voie publique.

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

Les clôtures sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale.



Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée. S'ils existent, les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

#### **Article N 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

#### **Article N 13 - Espaces libres et plantations**

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

### **Section III - Possibilités d'occupation des sols**

#### **Article N 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols**

Sans objet.

#### **Article N 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

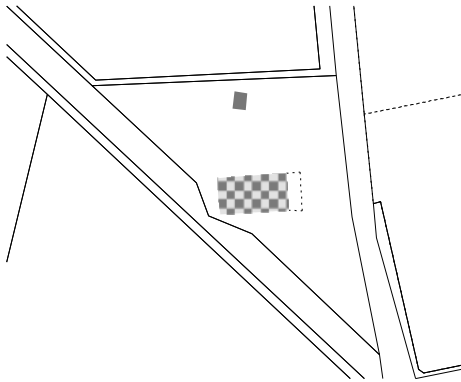
Non réglementées.

#### **Article N 16 - Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques**

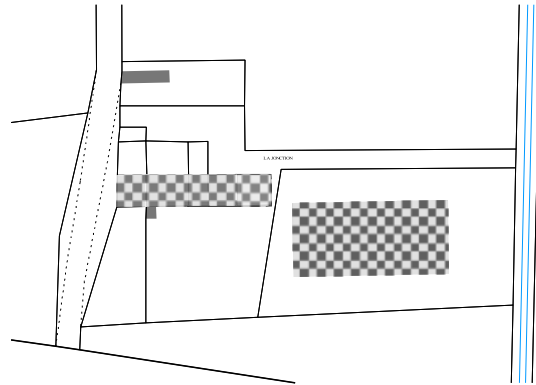
Non réglementées.



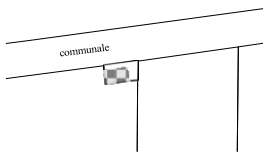
**Annexe - bâtiments identifiés en raison de leur  
intérêt architectural ou patrimonial**



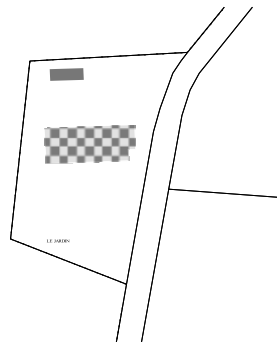
**Ecart 01 : la Plajette**



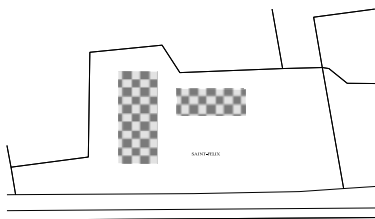
**Ecart 02 : la Jonction**



**Ecart 03 : Maison de l'Etang**





**Ecart 04 : le Jardin**

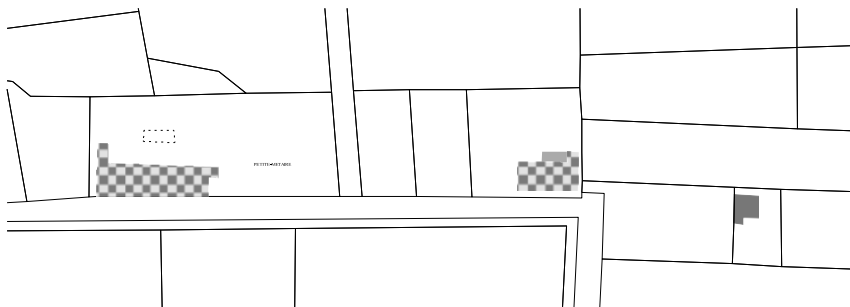


**Ecart 05 : Saint Félix**

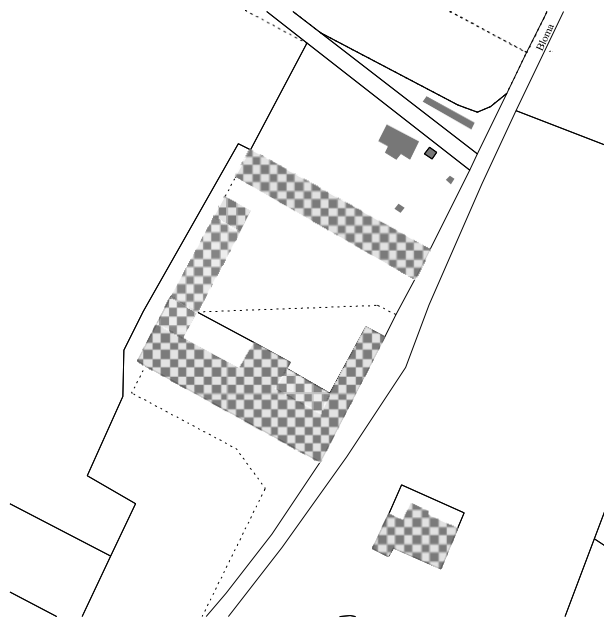
**Légende**

-  bâti d'intérêt architectural ou patrimonial
-  autre bâti

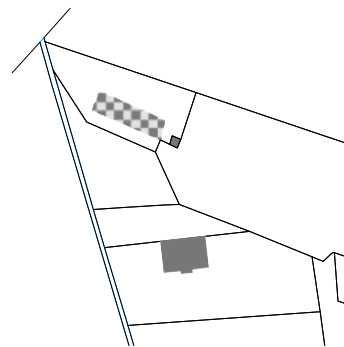
écarts 07 "Le Magasin", 08 "Saint-Aunay" et 13 "Saint Amadou" traités en zone U



**Ecart 06 : la Boriette**



**Ecart 09 : Pelletier**



**Ecart 10 : Les Plaines**

**Légende**

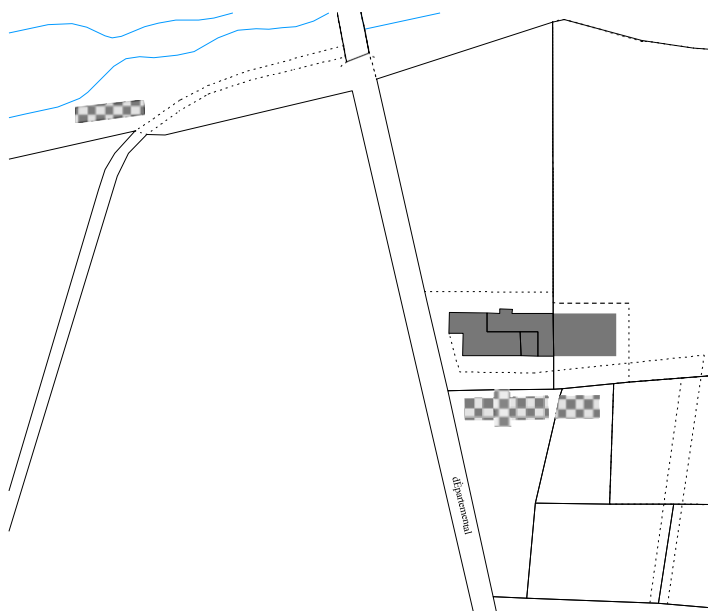


bâti d'intérêt architectural  
ou patrimonial

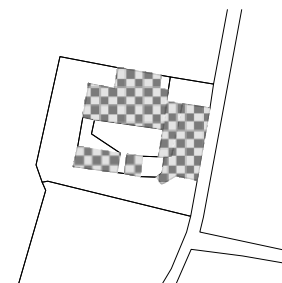


autre bâti

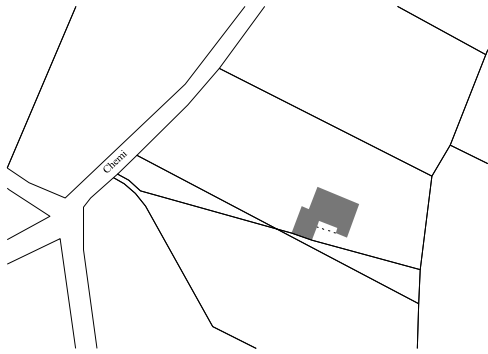
écarts 07 "Le Magasin", 08 "Saint-Aunay" et 13 "Saint Amadou"  
traités en zone U



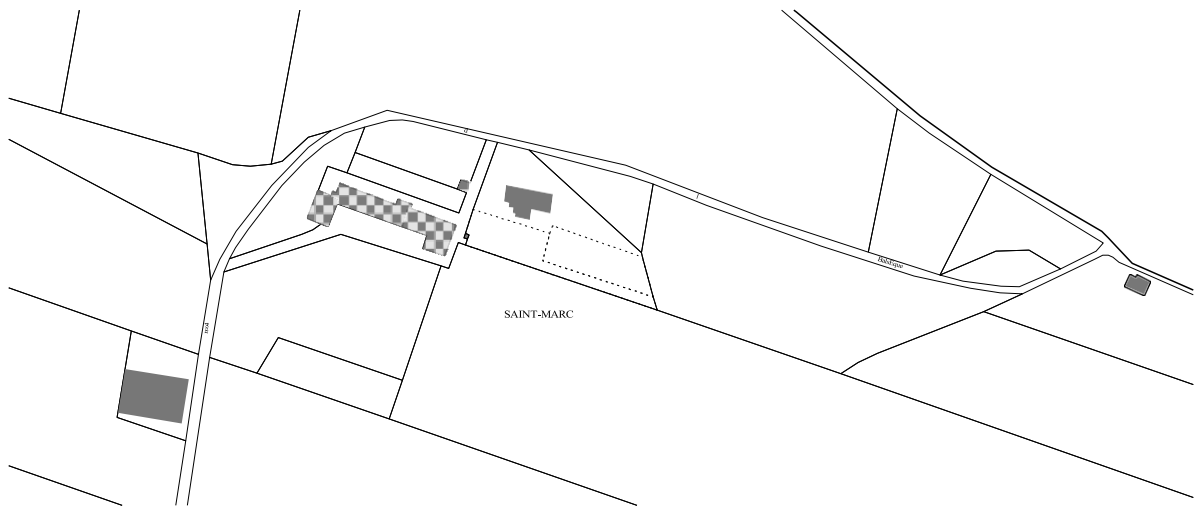
**Ecart 11 : L'Aiguille**



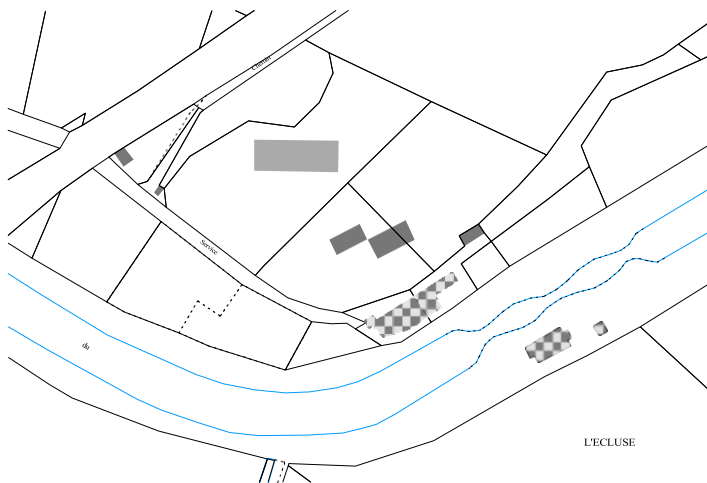
**Ecart 12 : Saissac**



**Ecart 14 : Roc de Brau**





**Ecart 15 : Saint Marc**



**Ecart 16 : L'écluse**

**Légende**

-  bâti d'intérêt architectural ou patrimonial
-  autre bâti

écarts 07 "Le Magasin", 08 "Saint-Aunay" et 13 "Saint Amadou" traités en zone U