l* |a|gence|a|ctions|t|erritoires

Commune de Rustiques (11)

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

approbation

	Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
Elaboration PLU	18 juin 2010	24 octobre 2011	21 février 2012	29 mai 2012
1ère révision	27 juillet 2017	07 mars 2022	05 septembre 2022	23 janvier 2023

5 - Règlement

l* |a|gence|a|ctions|t|erritoires
33 rue des Avants-Monts - 34 080 Montpellier
lagence-at@lagence-at.com - tel : 04 48 78 20 90

SOMMAIRE

I. TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 1

I.1. INTRODUCTION 2

I.1.1. CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION 2
I.1.2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS 2
I.1.3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 2

I.2. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES GÉNÉRALES 4

I.2.1. LES SECTEURS DE PROTECTION PARTICULIÈRE 4
I.2.2. ADAPTATIONS MINEURES 4
I.2.3. RAPPELS RÉGLEMENTAIRES 4
I.2.4. LE PERMIS DE DÉMOLIR 6
I.2.5. LES SANCTIONS 6

II. TITRE II : RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES 7

II.1. PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER OU BÂTI 8

II.1.1. PROTECTION AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 8
II.1.2. PROTECTION AU TITRE DES ARTICLES L.151-38 8
II.1.3. PRÉSOMPTION ARCHÉOLOGIE 8
II.1.4. IMPLANTATION DANS LA PENTE 9
II.1.5. FRANGE URBAINE 9

II.2. RISQUES 9

II.2.1. INONDATION 9
II.2.6. ALÉA FEU DE FORÊT 10
II.2.9. RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES 10

II.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 11

II.3.1. OUVRAGES DU RÉSEAU DE TRANSPORT PUBLIC D'ÉLECTRICITÉ 11
II.3.2. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS 12
II.3.3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES ROUTES DÉPARTEMENTALES 12
II.3.4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX 12
II.3.5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 12

II.4. AUTRES RÈGLES COMMUNES 13

II.4.1. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF 13
II.4.2. LES BÂTIMENTS EXISTANTS 13

III. TITRE III : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 15

III.1. CHAPITRE I - ZONE UBA 16

III.2. CHAPITRE III - ZONE UM 23

III.3. CHAPITRE III - ZONE UC 31

IV. TITRE IV : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 37

IV.1. CHAPITRE I - ZONE A 38

V. TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 45

V.1. CHAPITRE I - ZONE N 46

VI. ANNEXE 1 - PALETTE VÉGÉTALE D'ESSENCES LOCALES 53

VII. ANNEXE 2 - PROTECTIONS PATRIMONIALES (ART. L 151-19) ET DE BIODIVERSITÉ (ART. L 151-23) 55

VIII. ANNEXE 3 - LEXIQUE 61

I. TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I.1. Introduction

I.1.1. CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Rustiques.

I.1.2. 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. Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

2 - S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, nonobstant la mention «non réglementé» 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.

I.1.3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

☐ LES ZONES URBAINES

— Zone **Uba** correspondant à la zone urbaine du bourg ancien et initial du village.
— Zone **Um** correspondant à la zone urbaine mixte à dominance d'habitat, comprenant un secteur **Um1** où la densification n'est pas possible
— Zone **Uc** correspondant à la zone urbaine destinée à l'activité de camping.

☐ LES ZONES À URBANISER

— Aucune zone à urbaniser

☐ LES ZONES AGRICOLES

La zone **A** protégée en raison de sa vocation agricole et divisée en sous-secteurs :
— Zone **A** correspondant aux espaces dédiés à l'agriculture, sans enjeu particulier.
— Zone **Ap** correspondant aux espaces dédiés à l'agriculture sur lesquels s'exercent de forts enjeux paysagers.
— Zone **Aj** correspondant aux espaces dédiés à des jardins.

☐ LES ZONES NATURELLES

La zone **N** protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, et divisée en sous-secteurs :
— secteur **N** à vocation naturelle stricte,
— secteur **Nep** correspondant à des espaces d'équipements publics implantés au sein de l'espace naturel.

☐ LES «STECAL» (SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉ)

— secteurs de Stecal : **Ns1** (Canet), **Ns2** (Cordes), **Ns3** (La Gravette) et **Ns4** (La Grave).

occupations du sol autorisées

occupations du sol autorisées sous conditions

les différentes zones		ZONES URBAINES				ZONES AGRICOLES			ZONES NATURELLES		STECAL			
les vocations et types d'occupation		Uba	Um	Um1	Uc	A	Ap	Aj	N	Nep	Ns1	Ns2	Ns3	Ns4
exploitation agricole et forestière	**exploitation agricole** existante extension													
	exploitation agricole nouvelle													
	exploitation forestière													
habitation	**logement** existant extension													
	logement nouveau													
	hébergement (résidences ou foyers avec services)													
commerce et activités de service	**artisanat et commerce de détail**													
	restauration													
	commerce de gros													
	activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle													
	hôtel et autre hébergement touristique													
	cinéma													
équipement d'intérêt collectif et services publics	**locaux et bureaux accueillant du public** des administrations publiques et assimilées													
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées													
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale													
	salle d'art et de spectacle													
	équipement sportif													
	autres équipements recevant du public													
autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	**industrie**													
	entrepôt													
	bureau													
	centre des congrès et d'exposition													

I.2. Dispositions réglementaires générales

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

I.2.1. 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.

I.2.2. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme).

I.2.3. RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

Il est rappelé que les constructions, aménagements et autres occupations du sol peuvent être soumis à autorisation au titre des droits des sols, conformément aux articles R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Rappel des principales règles (non exhaustif). Les dispositions réglementaires complètes sont disponibles au lien suivant : https://www.legifrance.gouv.fr/.

☐ SOUMIS À PERMIS DE CONSTRUIRE

Constructions nouvelles

Il précise, à cet égard, que la qualité de constructions peut être reconnue à un ouvrage ne comportant pas de fondations (C. urb., art. L. 421-1).

Le champ d'application du permis de construire est ainsi défini par défaut. Le code établit une liste exhaustive des constructions non soumises à permis de construire, c'est-à-dire celles qui sont :

- soit dispensées de toute formalité et dont la liste figure aux articles R. 421-2 à R. 421-8-1 du code de l'urbanisme ;
- soit assujetties à déclaration préalable par les articles R. 421-9 à R. 421-12 du code de l'urbanisme.

Les constructions qui ne sont pas répertoriées dans une des catégories ci-dessus tombent automatiquement dans le régime du permis de construire.

Travaux sur existant et changement de destination soumis à permis de construire

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que les changements de destination de ces constructions sont, en principe, dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- des travaux soumis à permis de construire dont la liste est fixée par les articles R*. 421-14 à R. 421-16 du code de l'urbanisme ;
- des travaux qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dont la liste est fixée par l'article R*. 421-17 du code de l'urbanisme.

Le code de l'urbanisme soumet toujours les travaux réalisés sur les constructions existantes à permis de construire lorsque la surface créée excède les 20 m2. Ce n'est que par exception qu'il porte à 40 m2 de surface le seuil maximum d'exonération du permis de construire (au profit du régime déclaratif) pour les projets d'extension situés en zone urbaine dans les communes couvertes par un PLU ou document d'urbanisme en tenant lieu.

Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparation ordinaires :

- les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m^2;
- dans les zones urbaines d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 40 m^2. Toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de 20 m^2 et d'au plus 40 m^2 de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R*. 431-2 ;
- les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R*. 123-9.

Changement de destination

Les changements de destination visés par les articles R. 151-27 et suivants du code de l'urbanisme, accompagnés ou non de travaux, sont soumis à tout le moins à déclaration préalable (C. urb., art. R. 421-17, b) sinon à permis de construire (C. urb., art. R. 421-14, c). Celui-ci est, en effet, nécessaire dans le cas où le changement de destination s'accompagne de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade d'un bâtiment. Une déclaration préalable sera suffisante pour les changements de destination sans travaux ou dès lors qu'il s'agira d'effectuer des travaux légers tels que de simples déplacements de cloisons, percements de murs intérieurs ou de planchers.

Dans les secteurs sauvegardés dont le PSMV est approuvé, sont soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- les travaux exécutés à l'intérieur des immeubles ou parties d'immeubles soumis à des servitudes particulières par le PSMV au titre de l'article L. 313-1, III, du code de l'urbanisme, lorsqu'ils ont pour objet ou pour effet de modifier la structure du bâtiment ou la répartition des volumes existants ;

- les travaux qui portent sur un élément que le PSMV a identifié, en application de l'article L. 123-1-5, 7°, du code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Tous les travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire.

Seuls échappent à cette obligation les travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et les travaux dispensés de toute formalité pour des motifs de sécurité.

☐ SOUMIS À PERMIS D'AMÉNAGER

Depuis le 1er octobre 2007, les régimes particuliers sont été supprimés en quasi-totalité pour laisser la place au permis d'aménager. Ce nouveau type d'autorisation d'urbanisme régit les projets d'installations et d'aménagement. Il se conjugue étroitement avec le régime de la déclaration préalable, cette dernière étant exigée pour les projets non soumis à permis d'aménager mais néanmoins trop conséquent pour ne pas pouvoir être dispensés de toute formalité.

La délivrance d'un permis d'aménager est notamment requise pour :

- certains lotissements et remembrements ;
- la création, le réaménagement ou l'agrandissement des terrains de camping, des parcs résidentiels de loisirs et des villages de vacances ;
- les parcs d'attraction, aires de jeux et de sport d'une superficie supérieure à 2 ha ;
- les golfs de plus de 25 ha ;
- les aires de stationnement des habitats de loisirs (caravanes, résidence mobile) de plus de 50 unités ;
- certains affouillements.

Dans les secteurs protégés, les aménagements et installations en principe soumis à déclaration préalable tombent dans le champ d'application du permis d'aménager. Sont notamment visés les projets situés en secteur sauvegardé quelle que soit leur importance (parc d'attraction, aires de jeux, golfs, aires de stationnement, etc.) ou en zone littorale (chemins piétonniers ou cyclables, aires de stationnement, etc.).

☐ SOUMIS À DÉCLARATION PRÉALABLE

Une déclaration préalable doit désormais être déposée pour les projets portant sur des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leur dimension, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis (C. urb., art. L. 421-4). Cette disposition, complétée par les articles R. 421-9 et s. du code de l'urbanisme, confère à ce régime déclaratif un domaine d'application beaucoup plus vaste que celui de l'ancienne déclaration de travaux. Il couvre, en effet, non seulement des travaux antérieurement soumis au régime d'exemption du permis de construire, mais encore des opérations relevant de régimes spéciaux aujourd'hui abrogés. Il en est ainsi pour :

- les clôtures ;
- certains aménagements dans les campings, les lotissements, les secteurs sauvegardés ou les zones de restauration immobilière ;
- une partie des aménagements antérieurement soumis au régime des installations et travaux divers et qui relèvent désormais de la déclaration préalable ou du permis d'aménager selon leur importance.

En dehors des secteurs sauvegardés et des sites classés, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable :

- les constructions dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à 5 m² et répondant aux critères cumulatifs suivants :

- une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 12 m ;

— une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² ;
— une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² ;

- les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R*. 111-32, dont la surface de plancher est supérieure à 35 m² ;

- les constructions répondant aux critères cumulatifs suivants :

— une hauteur au-dessus du sol supérieure à 12 m ;
— une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m² ;
— une surface de plancher inférieure ou égale à 5 m² ;

- les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à 63 000 volts ;

- les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à 2 mètres ;

- les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m² et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m ;

- les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre 1,80 m et 4 m, et dont la surface au sol n'excède pas 2 000 m2 sur une même unité foncière

- les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à 3 kW et dont la hauteur maximum au-dessus du sol peut dépasser 1,80 m ainsi que ceux dont la puissance crête est supérieure ou égale à 3 kW et inférieure ou égale à 250 kW quelle que soit leur hauteur;

- les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie supérieure à 10 m² et inférieure ou égale à 100 m².

I.2.4. LE PERMIS DE DÉMOLIR

Le permis de démolir concerne les opérations de démolition totale ou partielle d'une construction et est régie par les articles R451-1 à R451-7 du code de l'urbanisme.

Son obtention est obligatoire :

- Lorsque le terrain est compris dans le périmètre d'un « secteur protégé » ;
- Ou lorsque la commune l'a instauré par délibération en conseil municipal (ce qui est le cas ici).

Les projets consistants à démolir puis à construire (ou à reconstruire) peuvent faire l'objet d'un « permis de construire valant permis de démolir » : il est possible de déposer un seul dossier pour déclarer à la fois une démolition et une construction, au lieu de déposer deux dossiers distincts.

Cette possibilité est également offerte aux déclarations préalables.

Qu'il s'agisse d'un permis de démolir ordinaire ou d'un permis de construire valant permis de démolir, le dossier doit comporter des informations permettant à l'administration de prendre connaissance de la nature des travaux envisagés.

I.2.5. 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).

II. TITRE II : RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

II.1. Patrimoine naturel, paysager ou bâti

II.1.1. PROTECTION AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23

Des éléments du patrimoine culturel ou écologique à préserver au titre de l'article L.151-19 et/ou de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les plans de zonage.

- Leur destruction ou transformation est interdite.
- Leur mise en valeur dans leur intégrité physique et patrimoniale est obligatoire.
- Les coupes ou abattages d'arbres, ainsi que les travaux ayant pour effet de modifier un élément identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, ou de continuité écologique, devront être précédés d'une déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, alinéas g et h.

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 :

- les éléments du « petit patrimoine » tels que les croix de chemin doivent être préservés et restaurés, mais peuvent être légèrement déplacés dans un objectif de mise en valeur
- les puits doivent être restaurés, même si leur fonctionnement hydraulique n'est plus effectif : ceci concerne les parties en pierres, mais aussi les éléments de toiture, les pompes à bras et autres éléments mécaniques

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23:

- Tout projet susceptible de porter atteinte aux secteurs d'intérêt écologique (talus, fossés, zones humides, milieux ouverts, milieux boisés, etc.) repérés au règlement graphique est soumis à déclaration, en préalable aux autres procédures réglementaires inhérentes au projet lui-même.
- Tout terrassement, nivelage, décaissement, affouillement, exhaussement ou modification du fonctionnement hydraulique des zones humides sont interdits.
- Tout changement d'affectation ou d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation des secteurs d'intérêt écologique présents et notamment l'intégrité des communautés végétales et des zones humides est interdit.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes à celles supprimées, tant en quantité (nombre) qu'en qualité (espèces, essences).
- Les essences végétales doivent respecter les milieux naturels et toute plante invasive ou non endémique est interdite.

II.1.2. PROTECTION AU TITRE DES ARTICLES L.151-38

Des itinéraires pédestres sont protégés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme.

Ceux-ci doivent être conservés à un usage public et leur continuité ne peut être remise en question par un projet d'aménagement ou de construction.

II.1.3. PRÉSOMPTION ARCHÉOLOGIE

L'article 3 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi n° 2003-707 du 1 août 2003, codifié à l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, prévoit que l'Etat, avec le concours des collectivités territoriales, dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Dans le cadre de l'établissement de cette carte, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

En application de ces dispositions, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde.

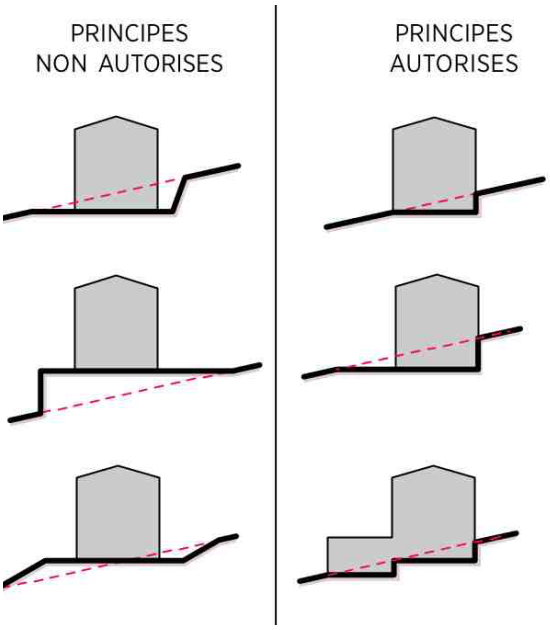
Ce zonage qui est susceptible d'être révisé en fonction de nouvelles découvertes, correspond à une sélection des sites majeurs ou à des concentrations de sites importants sur lesquels la saisine des services de l'Etat est obligatoire pour les opérations d'urbanisme et d'aménagement.

Cette cartographie ne préjuge pas de la présence éventuelle d'autres sites dans les parties du territoire non identifiées.

Il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme au Service Archéologique communal agréé. Cette consultation en amont peut permettre en effet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

II.1.4. IMPLANTATION DANS LA PENTE

La construction doit respecter la topographie du site. Les déblais et remblais ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet de construction admis à l'intérieur de la zone.



II.1.5. FRANGE URBAINE

Dans les franges urbaines d'une profondeur de 5 mètres représentées au règlement graphique, toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à l'exception :

- des annexes ne permettant pas une occupation humaine permanente (exemples : piscine et son local technique),
- de l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve que ces constructions soient situées en tout ou partie au sein de la frange urbaine reportée au document graphique.

II.2. Risques

II.2.1. INONDATION

II.2.2. PPRi

Le territoire communal est soumis au risque inondation, défini par le PPRi (Plan de Prévention du Risque Inondation). **Les règles du PPRi s'appliquent en sus du PLU et les règles les plus restrictives entre les deux documents doivent être appliquées.**

II.2.3. AZI

Le territoire communal est soumis au risque inondation, défini par l'AZI (Atlas des Zones Inondables). **Des conditions particulières d'occupation du sol sont définies sur les zones concernées.**

II.2.4. gestion des eaux pluviales

Dans toute opération, il convient de mettre en œuvre des moyens de gestion des eaux pluviales :

- **favoriser l'utilisation de matériaux perméables ou poreux** pour les voies, zones de parking et cheminements internes à la parcelle par l'installation de pavés poreux alvéolants, la constitution d'allées en gravier, etc....
- **limiter les ruissellements** à l'intérieur de la parcelle ;
- **favoriser l'infiltration à la parcelle** en orientant le ruissellement vers les espaces verts.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant. Tout rejet dans les fossés du domaine publique départemental doit faire l'objet d'une consultation préalable des services du département.

Toute nouvelle imperméabilisation liée à une construction, voirie ou parking, devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre **une rétention des eaux pluviales dans la proportion minimale de 120 litres/m² imperméabilisé.** Le rejet des eaux pluviales en sortie du dispositif de compensation est autorisé dans le réseau pluvial existant à hauteur d'**un débit de fuite inférieur ou égale à 5 l/s/ha.**

Les opérations rejetant dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, ainsi que la surface totale du projet (augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet) étant supérieure à 1 ha, feront l'objet d'une **procédure Loi sur l'eau** (régime de la déclaration ou d'autorisation).

Pour les opérations non concernées par une procédure IOTA et les opérations rejetant les eaux dans les systèmes d'assainissement (canalisations enterrées, fossés bétonnés), l'infiltration des eaux à la parcelle sera privilégiée mais uniquement pour les eaux de toitures. Dans ce cas, le pétitionnaire justifiera le dimensionnement des ouvrages par un rapport d'études précisant notamment les résultats des tests d'infiltration, l'évaluation des incidences et des risques de colmatage du dispositif envisagé. Les volumes de rétention aménagés sur les toitures (toitures terrasses) sont pris en compte dans le calcul des volumes à compenser à condition que les ouvrages de fuite et les surverses soient visibles.

La mutualisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales sera privilégiée pour les opérations d'ensemble afin notamment de limiter au maximum le nombre de bassin de compensation à l'imperméabilisation.

Le réseau pluvial à ciel ouvert (bassins, noues, fossés pluviaux, ...) sera végétalisé pour favoriser la dépollution des eaux de ruissellement.

II.2.5. Recul des cours d'eau

Toute construction doit être implantée à au moins 20m de l'axe des cours d'eau pour préserver les espaces minimum de bon fonctionnement.

Les cours d'eau qui imposent ce recul sont repérés sur les documents graphiques.

Pour tous les autres cours d'eau (non identifiés sur les documents graphiques) **et fossés, toute construction doit être implantée à au moins 5m de l'axe de ceux-ci.**

II.2.6. ALÉA FEU DE FORÊT

II.2.7. Prévention des incendies

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 débroussaillement (11°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral 11°2013352-0003).

Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible. De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammable possible

Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt niveau élevé, aucune construction nouvelle n'est autorisée et les extensions limitées des bâtiments existants sont limitées à 20% de l'emprise au sol existante.

II.2.8. Défense incendie

Toute construction doit respecter les préconisations du Règlement Départemental de la défense extérieure contre l'incendie du département.

Les I.C.P.E. existantes ou futures devront être accessibles aux engins de secours suivants les caractéristiques réglementaires. La définition des moyens matériels et des moyens en eau de lutte contre l'incendie relève exclusivement de la réglementation afférente à ces installations.

II.2.9. RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage

aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

II.3. Équipements et réseaux

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.**

II.3.1. OUVRAGES DU RÉSEAU DE TRANSPORT PUBLIC D'ÉLECTRICITÉ

☐ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

☐ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

> Pour les lignes électriques HTB

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble des zones, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

> Règles de hauteur des constructions

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble des zones, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

> Règles de prospect et d'implantation

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB» faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

> Règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

II.3.2. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

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 5=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 1nètres hors stationnement;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnenment: 80 N/ cm2 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.

II.3.3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES ROUTES DÉPARTEMENTALES

- **Hors agglomération :** Sur le réseau structurant, les accès nouveaux sont interdits en dehors de carrefours aménagés. Sur le réseau départemental principal et secondaire, les accès nouveaux ou leur changement d'usage sont interdits sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

- **En agglomération** : Toutes nouvelles créations d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

II.3.4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur ou disposer de sa propre ressource en eau potable privée conformément aux prescriptions de l'Agence Régionale de Santé.

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.

Les eaux de piscines ne peuvent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement ou dans un dispositif d'assainissement individuel.

Eaux pluviales

Tout rejet dans les fossés du domaine publique départemental doit faire l'objet d'une consultation préalable des services du département.

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.

II.3.5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- **Les essences végétales doivent être locales et adaptées au climat méditerranéen.** Celles constituant des

haies seront variées.

Voir la PALETTE VÉGÉTALE en annexe.

- **Les végétaux bordant le domaine public et les fonds voisins ne devront présenter aucun risque pour la santé humaine** : non toxique, non cassante et blessante, non allergisante,...
- **Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services** sont obligatoirement végétalisées, leur imperméabilisation est interdite.
- **Les arbres existants doivent être autant que possible conservés.** Si un arbre doit être supprimé, il sera remplacé par deux sujets de même développement en taille adulte.

II.4. Autres règles communes

II.4.1. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

La hauteur spécifiée dans le règlement n'est pas réglementée pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble des zones, sous-secteurs compris.

Les équipements publics peuvent ponctuellement déroger aux règles de la zone dans laquelle ils sont implantées si les prescriptions liées à l'équipement public le nécessitent.

II.4.2. LES BÂTIMENTS EXISTANTS

Reconstruction des bâtiments après sinistre

La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée à l'identique dans un délai de 10 ans à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

Bâti existant non conforme a la règle

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

III. TITRE III : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

III.1. Chapitre I - Zone Uba

CARACTÈRE DE LA ZONE

☐ DESCRIPTION

La zone Uba correspond à la structure d'origine du village, structurée autour du château.

L'ensemble bâti représente un intérêt patrimonial avec des éléments architecturaux, paysagers et urbains qui participent à l'identité spécifique de ce secteur qu'il convient de préserver et valoriser : le bâti y est dense, imbriqué, irrégulier. Les espaces extérieurs sont limités.

☐ LOCALISATION

Cette zone représente le village historique.

☐ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- préserver et mettre en valeur le patrimoine,
- adapter le bâti dense en terme de confort thermique et d'usage,
- encourager la réhabilitation et l'habitat à l'année du bâti ancien,
- harmoniser l'ensemble architectural en préservant les qualités intrinsèque de l'architecture,
- promouvoir une gestion durable du bâti et des espaces libres.

☐ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- **aux règles communes à toutes les zones,**
- **aux servitudes d'utilité publique.**

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

Voir également le tableau récapitulatif des occupations du sol autorisées en p.3, ainsi que les règles communes à toutes les zones.

III.1.1. Zone Uba : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations :

- Les exploitations agricoles ;
- Les exploitations forestières ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33 du CU, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres non liés à une construction autorisée dans la zone ;
- 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.

III.1.2. Zone Uba : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

Les destinations et sous-destinations suivantes sont soumises aux conditions limitatives suivantes :

- Le commerce de gros, l'artisanat, le commerce de détail, les bureaux sont autorisés dans la limite de 100m² maximum d'emprise au sol (en une ou plusieurs fois,

sans jamais dépasser les 100m² en tout), en considérant comme base l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU;

Dans les secteurs identifiés sur le plan graphique concernés par l'atlas des zones inondables (AZI) mais hors PPRi :

- les établissements à caractère stratégique ou vulnérable sont interdits,
- toutes les autres constructions devront respecter un seuil à +0,50m du terrain naturel.

III.1.3. Zone Uba : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir également les règles communes à toutes les zones.

■ Volumétrie et implantation des constructions

III.1.4. Zone Uba : Emprise au sol des constructions[1]

Des emprises au sol sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

III.1.5. Zonez Uba : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques[2]

☐ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

En **Uba**, les constructions doivent s'implanter **à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies,** existantes ou projetées, si aucune disposition ne figure au document graphique.

☐ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément

1 Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le LEXIQUE en annexe.

2 Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le LEXIQUE en annexe.

architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou qu'il est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement
- lorsqu'il existe une servitude de passage.

☐ LES SAILLIES SUR ALIGNEMENT

Les saillies sur alignement sont autorisées, à condition qu'elles soient situées à **4m minimum au-dessus du niveau du trottoir ou du passage piéton et 4,50 mètres minimum au-dessus du niveau de la chaussée** pour les voies dépourvues de trottoir.

☐ LES PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés **à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies,** existantes ou projetées.

III.1.6. Zone Uba : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales[3]

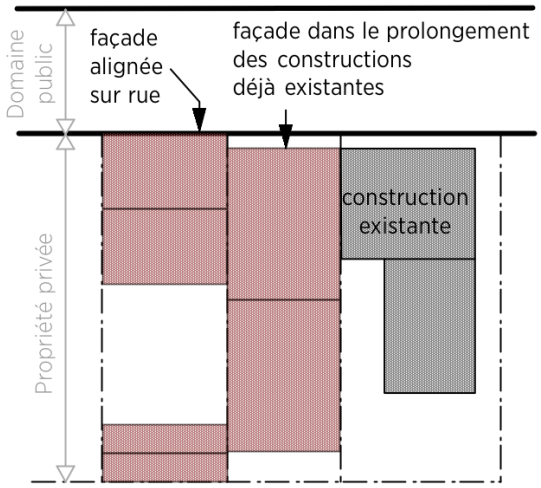
☐ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions doivent s'implanter **sur les deux limites séparatives latérales.**

☐ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- dans la mesure où l'implantation de la construction contribue à un ordonnancement urbain des constructions projetées entre elles ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou qu'il est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement ;
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- lorsqu'il existe une servitude de passage.
- pour les constructions annexes à l'habitation dont la hauteur totale est de 2,60 m maximum et l'emprise au sol maximale de 18 m² d'emprise au sol.



III.1.7. Zone Uba : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle[4]

Non réglementée.

III.1.8. Zone Uba : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

III.1.9. Zone Uba : Hauteur maximale des constructions[5]

Les hauteurs sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

3 Se reporter à la définition des limites séparatives latérales dans le LEXIQUE en annexe.

4 Se reporter à la définition des limites séparatives de fond de parcelle dans le LEXIQUE en annexe.

5 Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le LEXIQUE en annexe.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.1.10. Zone Uba : Caractéristiques architecturales et paysagères

Tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie de façade ou encadrement en pierre de taille ou de blocage, même partielle, enduits anciens, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, et devront respecter la typologie d'origine lors d'éventuels travaux :

- veiller à la mise en œuvre de techniques traditionnelles ,
- maîtriser les couleurs des enduits,
- respecter les percements,
- préserver décors propres à chaque époque et construction.

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.

Couleurs

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

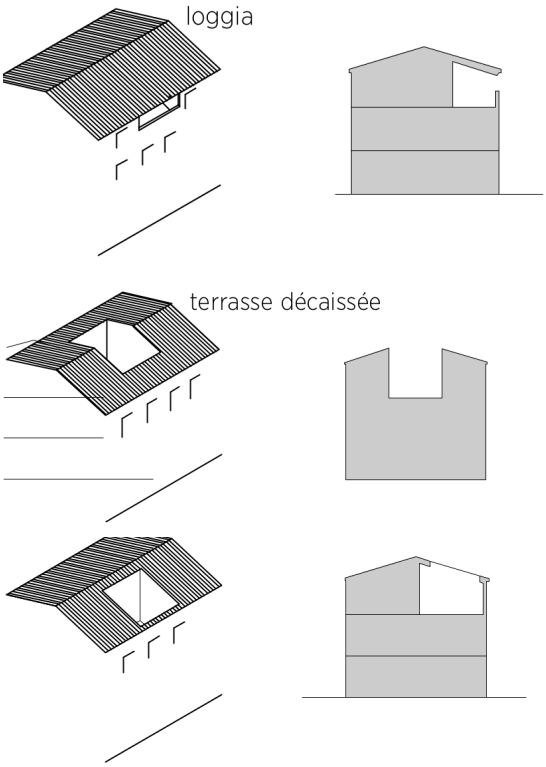
Les enduits seront de tonalité douce dans des variations de couleurs pierre et les menuiseries plus foncées et de teintes variées.

Couvertures, toitures

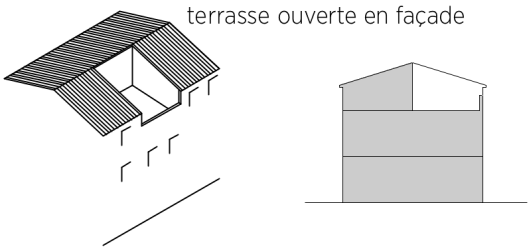
Les couvertures seront **à deux pentes entre 30% et 35%,** sauf dans le cas d'une réfection ou d'un prolongement d'une toiture préexistante avec d'autres caractéristiques (toiture à une pente, pente d'un degré différent...). Le sens de faîtage est parallèle à la voie publique principale.

Sont autorisées :

- **les loggias** dans la mesure où les garde-corps sont en mur plein et en continuité de la façade,
- l**es terrasses en décaissés** dans la mesure où elles n'excèdent pas 40% de la surface de la toiture.



Sont interdits les chiens assis et les terrasses créant une rupture dans le plan vertical de la façade, dans la continuité des débords de toitures, des génoises et des lignes d'égouts.



Hormis la dérogation des énergies renouvelables, les couvertures seront réalisées en **tuile canal posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal.** Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi. Si elles ne sont pas de réemploi, les tuiles doivent être rondes de terre cuite de teinte paille, rosée ou vieillie.

Parmi les éléments composant la toiture :

- **les dispositifs d'éclairement** situés dans le plan de toiture sont autorisés dans la mesure où leur surface

est comprise entre 1m² et 5m² sans pouvoir dépasser 5% de la surface du pan de toiture,
- **les corniches** anciennes seront restaurées et les nouvelles seront reconstituées en pierre ou mortier de pierre type réhabilitation ou similaire,
- **les génoises** seront conservées et les nouvelles génoises seront conformes à l'environnement proche.
- **les souches nouvelles de cheminée** seront enduites et, de préférence, surmontées d'un chaperon en tuiles.

Façades

Les façades seront :

- **pour celles sans pierre ou d'un appareillage de remplissage : enduites** au mortier naturel (respirant), finition lissé ou taloché fin, en favorisant des sables locaux ;
- **pour celles en pierre de taille : nettoyées avec mise en valeur** en reprenant les joints entre les pierres.

La maçonnerie réalisée en moellons de pierre ou en pierre pré taillées devra être jointée avec un mortier de sable naturel afin d'obtenir une couleur identique à celle de la pierre. Les joints doivent être réalisés à fleur de parement de la pierre sans creux ni saillie.

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

Les peintures peuvent éventuellement être acceptées si elles respectent l'aspect environnant des constructions.

Percements et menuiseries

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

Les baies nouvelles sont autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes, de préférence à dominante verticale. 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 seront de préférence en matériaux naturels, et celles-ci doivent respecter des teintes sombres.

Les volets basculants ou roulants sont autorisés uniquement si le caisson est intégré et non visible depuis la voie publique.

Éléments techniques

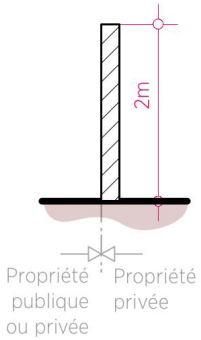
Tout élément technique extérieur (antenne, parabole, bloc de climatiseur, canalisation, câbles...) ne doit être visible ni du domaine public ni des fonds voisins à l'exception des chenaux et descentes d'eau pluviale.

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques)

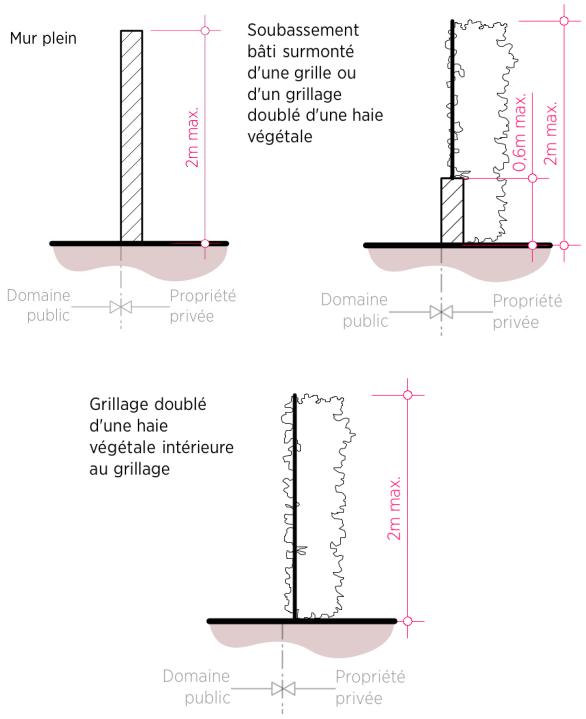
- **cas d'une toiture neuve ou une réfection de toiture: les capteurs solaires ne peuvent pas être établis en superstructure sur les toitures**. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.
- **cas d'une toiture existante(sans intervention sur la toiture) : les capteurs solaires peuvent être posés en superstructure, mais doivent rester parallèle au sens de la pente du toit, avec une épaisseur de maximum 50cm.**

Clôtures

Sur les limites avec le domaine public, ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, les clôtures, si elles existent, seront en maçonnerie (de pierre sèche ou de blocage, ou enduits selon les mêmes règles que pour les façades) d'**une hauteur de 2 mètres.**



Sur les limites séparatives, les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Elles sont constituées :
- soit un mur plein,
- soit d'un soubassement bâti, d'une hauteur maximale de 60 centimètres, surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale (hauteur maximale totale 2 mètres).
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale.



L'aspect des clôtures comme des murs de soutènement doit être harmonisé avec leur environnement, notamment en termes de teintes et de matériaux, assurer la libre circulation des eaux de ruissellement et respecter les mêmes règles que l'ensemble des constructions de l'assiette foncière.

III.1.11. Zone Uba : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme Réglementation Thermique en vigueur (RT).

III.1.12. Zone Uba : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Voir également la PALETTE VÉGÉTALE en annexe.

Non réglementé.

III.1.13. Zone Uba : Obligations imposées en matière de stationnement

Non réglementé.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

Voir également les règles communes à toutes les zones.

III.1.14. Zone Uba : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Départemental. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

III.1.15. Zone Uba : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

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

Eaux usées

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

Les eaux de piscines ne peuvent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement.

III.1.16. Zone Uba : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

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

III.2. Chapitre III - Zone Um

CARACTÈRE DE LA ZONE

☐ DESCRIPTION

La zone Um correspond à l'extension récente du village qui s'est effectuée sous forme de maisons individuelles. Elle comprend un secteur Um1, route de Laure, soumis à l'aléa feu de forêt où la densification n'est pas possible.

Cette zone forme un ensemble aéré aux caractéristiques architecturales variées où la recherche d'une intensification est accompagnée pour trouver l'équilibre entre densification et préservation du caractère végétalisé et résidentiel.

☐ LOCALISATION

Cette zone correspond à la partie Nord et Est du village.

☐ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- optimiser le foncier constructible
- harmoniser et améliorer le traitement des limites entre espace public et espace privé
- permettre la mixité fonctionnelle
- prendre en compte la topographie des lieux
- promouvoir une gestion durable du bâti et des espaces libres

☐ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- **aux règles communes à toutes les zones,**
- **aux servitudes d'utilité publique.**

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

Voir également le tableau récapitulatif des occupations du sol autorisées en p.3, ainsi que les règles communes à toutes les zones.

III.2.1. Zone Um : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

En **Um**, sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles ;
- Les exploitations forestières ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

En outre, en **Um1** sont aussi interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les logements, sauf extension de l'existant à hauteur de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU;
- Toutes les destinations recevant du public (notamment lors de changement de destination).

En Um et Um1, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33 du CU, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres non liés à une construction autorisée dans la zone ;
- 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.

III.2.2. Zone Um : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

En **Um et Um1**, les destinations et sous-destinations suivantes sont soumises aux conditions limitatives suivantes :

— Le commerce de gros, l'artisanat, le commerce de détail, les bureaux sont autorisés dans la limite de 100m² maximum d'emprise au sol (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m² en tout), en considérant comme base l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU;

Dans les secteurs identifiés sur le plan graphique concernés par l'atlas des zones inondables (AZI) mais hors PPRi :

— les établissements à caractère stratégique ou vulnérable sont interdits,
— toutes les autres constructions devront respecter un seuil à +0,50m du terrain naturel.

En **Um1**, aucune construction nouvelle n'est autorisée et les extensions limitées des bâtiments existants sont limitées à 20% de l'emprise au sol existante.

III.2.3. Zone Um : Mixité fonctionnelle et sociale

En **Um, une majoration du volume constructible est autorisée pour la réalisation de programme de logements comportant des logements sociaux** au titre de l'article L.151-28 2° du Code de l'Urbanisme : cette majoration est de 20% de la hauteur maximale et /ou 20% de l'emprise au sol.

Un **secteur de servitude de mixité sociale** est identifié sur le règlement graphique, dans lequel 100% des logements devront être à caractère social :

- secteur Nord : 6 à 8 logements du T2 au T4

- secteur village : 3 à 4 logements de T1 au T3

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir également les règles communes à toutes les zones.

■ Volumétrie et implantation des constructions

III.2.4. Zone Um : Emprise au sol des constructions[1]

Les emprises au sol sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

En Um, une majoration du volume constructible est autorisée pour la réalisation de programme de logements comportant des logements sociaux au titre de l'article L.151-28 2° du Code de l'Urbanisme : cette majoration est de 20% de l'emprise au sol.

En Um, le dépassement des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive au titre de l'article L.151-28 3° du Code de l'Urbanisme : cette majoration est de 20% de l'emprise au sol.

III.2.5. Zone Um : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques[2]

☐ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

En **Um**, les constructions doivent s'implanter **soit à l'alignement soit avec un recul de minimum 3 mètres des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies,** existantes ou projetées, si aucune disposition particulière ne figure au document graphique.

1 *Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le LEXIQUE en annexe.*
2 *Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le LEXIQUE en annexe.*

☐ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou qu'il est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement
- lorsqu'il existe une servitude de passage.

☐ LES SAILLIES SUR ALIGNEMENT

Les saillies sur alignement sont interdites.

☐ LES PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés **à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies,** existantes ou projetées.

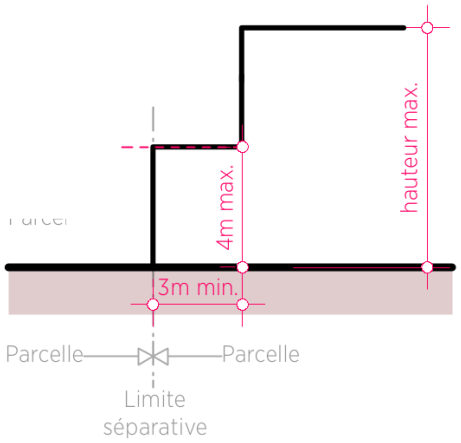
III.2.6. Zone Um : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales[3]

☐ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions peuvent s'implanter soit avec un recul de 3 mètres minimum des limites séparatives latérales, **soit en limite séparative latérale,** dans ce cas la longueur de la construction sur la limite séparative ne peut dépasser 10 mètres de long.

Si la nouvelle construction en limite séparative n'est pas accolée à une autre construction, alors :

- la hauteur maximale de la construction est de 4 mètres dans une profondeur de 3 mètres à partir de la limite latérale,
- la toiture est soit à deux pentes, avec le sens du faîtage perpendiculaire à la limite séparative, soit composée d'un toit terrasse inaccessible. Si la construction est une annexe, une pente unique est acceptée avec évacuation des eaux de pluies vers l'intérieur de l'opération.



Principe de hauteur si la construction est implantée en limite séparative

☐ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou qu'il est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble.

☐ PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines doivent être implantées **à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives**.

3 *Se reporter à la définition des limites séparatives latérales dans le LEXIQUE en annexe.*

III.2.7. Zone Um : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle[4]

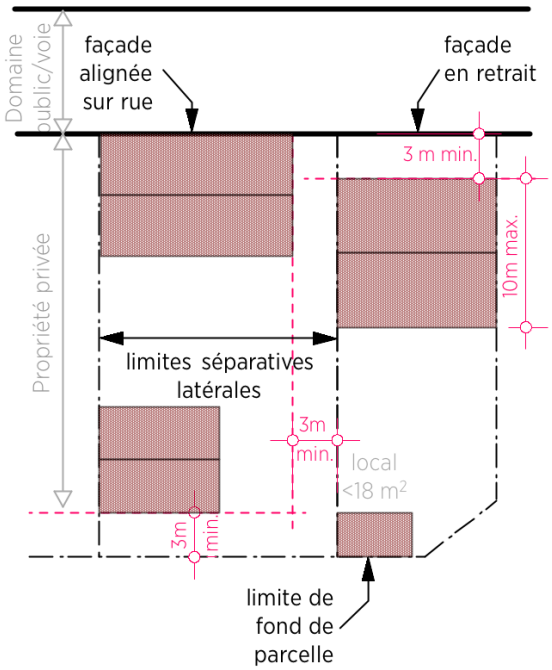
☐ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions sont implantées à une distance minimale de 3 mètres, mesuré de tout point du bâtiment à la limite séparative de fond de parcelle.

☐ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsque la construction s'adosse à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin pour masquer les héberges voisines
- pour les constructions annexes à l'habitation dont la hauteur totale est de 2,60 m maximum et l'emprise au sol maximale de 18 m² de surface de plancher (hauteur prise à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse)



☐ PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de **1 mètre des limites séparatives.**

4 *Se reporter à la définition des limites séparatives de fond de parcelle dans le LEXIQUE en annexe.*

III.2.8. Zone Um : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée

III.2.9. Zone Um : Hauteur maximale des constructions[5]

Des hauteurs sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

En Um, une majoration du volume constructible est autorisée pour la réalisation de programme de logements comportant des logements sociaux au titre de l'article L.151-28 2° du Code de l'Urbanisme : cette majoration est de 20% de la hauteur maximale.

En Um, le dépassement des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive au titre de l'article L.151-28 3° du Code de l'Urbanisme : cette majoration est de 20% de la hauteur maximale.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.2.10. Zone Um : Caractéristiques architecturales et paysagères

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

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.

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.

5 *Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le LEXIQUE en annexe.*

L'usage du bois, en façade comme pour tout autre élément de la construction, est autorisé, partiellement ou en totalité.

Couleurs

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

Couvertures, toitures

Les toitures seront préférentiellement à deux pentes entre 30 et 35 %. Les toitures une pente sont acceptées uniquement pour les annexes implantées en limites séparatives.

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de terrasse en limite séparative, la terrasse doit être inaccessible.

Les toitures seront couverts en tuile canal, ou de tuile mécanique profil canal, sauf si elles sont composées de dispositifs solaires et/ou de toitures végétalisées. Les tuiles doivent être rondes de couleur paille, rosée ou vieillie. Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

Façades

Les façades (agglo de béton, brique,...) seront enduites au mortier naturel, en favorisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin ou à « pierre-vue ». Les monocouches sont autorisés.

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

Éléments techniques

Tout élément technique extérieur (antenne, parabole, bloc de climatiseur, canalisation, câbles...) ne doit être visible du domaine public à l'exception des chenaux et descentes d'eau pluviale.

Les chenaux et descentes d'eau pluviale sont obligatoires sur le domaine public.

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques)

- **cas d'une toiture neuve ou une réfection de toiture: les capteurs solaires ne peuvent pas être établis en superstructure sur les toitures**. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.
- **cas d'une toiture existante(sans intervention sur la toiture) : les capteurs solaires peuvent être posés en superstructure, mais doivent rester parallèle au sens de la pente du toit, avec une épaisseur de maximum 50cm.**

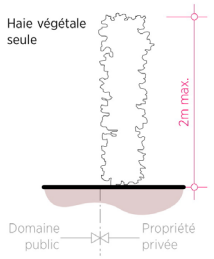
Clôtures

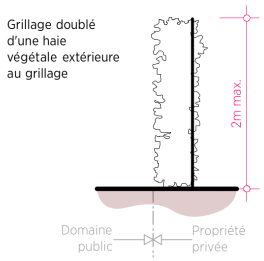
☐ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

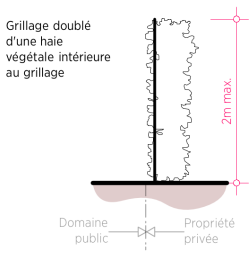
Les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

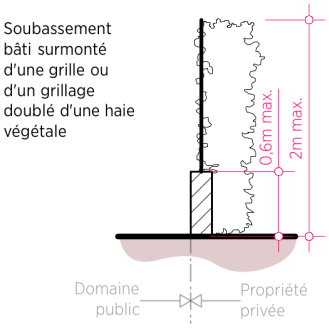
Sur les emprises publiques comme en limite séparatives, elles sont constituées :

- soit d'une simple végétation,
- soit d'un grillage, doublé d'une haie végétale (intérieur ou extérieur de la clôture),
- soit d'un soubassement bâti, d'une hauteur maximale de 60 centimètres, surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale (hauteur maximale totale 2 mètres).









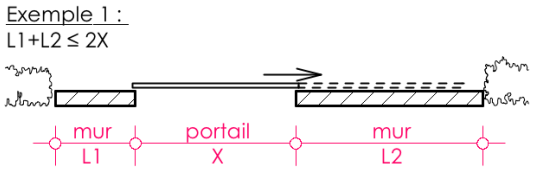
Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

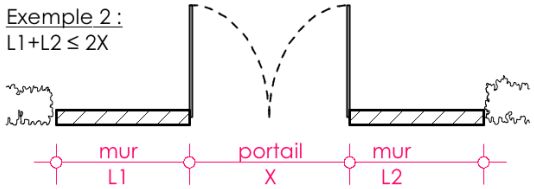
L'aspect des clôtures comme des murs de soutènement doit être harmonisé avec leur environnement, notamment en termes de teintes et de matériaux, assurer la libre circulation des eaux de ruissellement et respecter les mêmes règles que l'ensemble des constructions de l'assiette foncière.

☐ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les murs de clôture pleins (maximum 2 mètres) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. La longueur cumulée des murs de clôtures sur la voie publique ne peut en aucun cas dépasser 50% du linéaire de la limite considérée sur voie publique.

Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.





S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

III.2.11. Zone Um : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme RT en vigueur.

Pour pouvoir bénéficier du dépassement de 20% de l'emprise au sol et/ou hauteur des constructions, prévu à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que **la construction projetée fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qu'elle est à énergie positive**.

III.2.12. Zone Um : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions[6]

Les parts minimales d'espaces végétalisés sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

Voir également la PALETTE VÉGÉTALE en annexe.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par 100 m².

III.2.13. Zone Um : Obligations imposées en matière de stationnement

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

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée **à l'intégration paysagère de ces espaces et à la limitation de l'imperméabilisation de surfaces.**

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

- **habitation** : 1 place minimum et 2 places maximum ou 1 place par tranche de de 50 m² de surface de plancher ;
- **hébergement hôtelier et touristique** : 1 place minimum par tranche de 2 chambres ;
- **commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : 1 place

6 *Se reporter à la définition de la surface non imperméabilisée dans le LEXIQUE en annexe.*

minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- **non réglementé pour les autres destinations et sous-destinations.**

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

Voir également les règles communes à toutes les zones.

III.2.14. Zone Um : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Départemental. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements

piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

III.2.15. Zone Um : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

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

Eaux usées

Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe à proximité.

Les eaux de piscines ne peuvent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement.

III.2.16. Zone Um : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

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

III.3. Chapitre III - Zone Uc

CARACTÈRE DE LA ZONE

☐ DESCRIPTION

La zone Uc correspond au camping existant à l'Ouest du village.

Cette zone forme un ensemble très végétalisé accueillant des emplacements de camping, mais aussi de l'habitat léger de loisirs, type mobil-home.

☐ LOCALISATION

Cette zone se situe à l'Ouest du village.

☐ PRINCIPAUX OBJECTIFS

— permettre le maintien et le développement de l'activité d'accueil
— éviter le changement de destination
— préserver le caractère végétalisé

☐ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- **aux règles communes à toutes les zones,**
- **aux servitudes d'utilité publique.**

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

Voir également le tableau récapitulatif des occupations du sol autorisées en p.3, ainsi que les règles communes à toutes les zones.

III.3.1. Zone Uc : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

En **Uc**, sont interdites constructions aux destinations et sous-destinations suivantes :

— Les exploitations agricoles ;
— Les exploitations forestières ;
— L'hébergement ;
— L'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, le commerce de gros, les cinémas ;
— Les équipements d'intérêt collectif et services publics;
— Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

Parmi la sous-destination «hébergement hôtelier et touristique» sont interdits :

— Les hôtels ;
— Les villages de vacances ;
— Les maisons familiales de vacances ;
— Les résidences de tourisme ;
— Les villages résidentiels.

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33 du CU, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

— l'ouverture de carrière ;
— les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres non liés à une construction autorisée dans la zone ;
— 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.

III.3.2. Zone Uc : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

En **Uc**, les constructions aux destinations et sous-destinations suivantes sont soumises aux conditions limitatives suivantes :

- Un seul logement est autorisé pour assurer le gardiennage, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol ;
- Les campings, les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML), sont autorisés uniquement dans le cadre d'un permis d'aménager global sur l'ensemble du secteur.

III.3.3. Zone Uc : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir également les règles communes à toutes les zones.

■ Volumétrie et implantation des constructions

III.3.4. Zone Uc : Emprise au sol des constructions[7]

Les emprises au sol sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

En Uc, le dépassement des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive au titre de l'article L.151-28 3° du Code de l'Urbanisme : cette majoration est de 20% de l'emprise au sol.

7 Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le LEXIQUE en annexe.

III.3.5. Zone Uc : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques[8]

☐ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

En **Uc**, les constructions doivent s'implanter **avec un recul de minimum 3 mètres des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies,** existantes ou projetées, si aucune disposition particulière ne figure au document graphique.

☐ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- lorsqu'il existe une servitude de passage.

☐ LES SAILLIES SUR ALIGNEMENT

Les saillies sur alignement sont interdites.

☐ LES PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés **à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies,** existantes ou projetées.

III.3.6. Zone Uc : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales[9]

☐ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions peuvent s'implanter avec un recul de

8 Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le LEXIQUE en annexe.

9 Se reporter à la définition des limites séparatives latérales dans le LEXIQUE en annexe.

3 mètres minimum des limites séparatives latérales.

☐ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

— lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme

☐ **PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE**

Les piscines doivent être implantées **à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives**.

III.3.7. Zone Uc : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle[10]

☐ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les constructions peuvent s'implanter avec un recul de 3 mètres minimum des limites séparatives latérales.

☐ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

— lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme

☐ **PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE**

Les piscines doivent être implantées **à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives**.

III.3.8. Zone Uc : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée

10 Se reporter à la définition des limites séparatives de fond de parcelle dans le LEXIQUE en annexe.

III.3.9. Zone Uc : Hauteur maximale des constructions[11]

Des hauteurs sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

En Uc, le dépassement des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive au titre de l'article L.151-28 3° du Code de l'Urbanisme : cette majoration est de 20% de la hauteur maximale.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.3.10. Zone Uc : Caractéristiques architecturales et paysagères

Les constructions de type HLL sont exemptées des règles de ce chapitre sur les caractéristiques architecturales et paysagères.

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

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.

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.

L'usage du bois, en façade comme pour tout autre élément de la construction, est autorisé, partiellement ou en totalité.

Couleurs

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

11 Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le LEXIQUE en annexe.

Couvertures, toitures

Les toitures seront préférentiellement à deux pentes entre 30 et 35 %. Les toitures une pente sont acceptées uniquement pour les annexes implantées en limites séparatives.

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de terrasse en limite séparative, la terrasse doit être inaccessible.

Les toitures seront couverts en tuile canal, ou de tuile mécanique profil canal, sauf si elles sont composées de dispositifs solaires et/ou de toitures végétalisées. Les tuiles doivent être rondes de couleur paille, rosée ou vieillie. Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

Façades

Les façades (agglo de béton, brique,...) seront enduites au mortier naturel, en favorisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin ou à « pierre-vue ». Les monocouches sont autorisés.

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

Éléments techniques

Tout élément technique extérieur (antenne, parabole, bloc de climatiseur, canalisation, câbles...) ne doit être visible ni du domaine public ni des fonds voisins à l'exception des chenaux et descentes d'eau pluviale.

Les chenaux et descentes d'eau pluviale sont obligatoires sur le domaine public.

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques)

- **cas d'une toiture neuve ou une réfection de toiture: les capteurs solaires ne peuvent pas être établis en superstructure sur les toitures**. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.
- **cas d'une toiture existante(sans intervention sur la toiture) : les capteurs solaires peuvent être posés en superstructure, mais doivent rester parallèle au sens de la pente du toit, avec une épaisseur de maximum 50cm.**

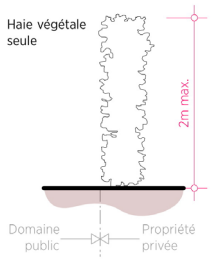
Clôtures

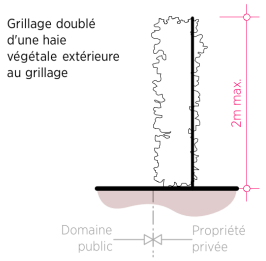
☐ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

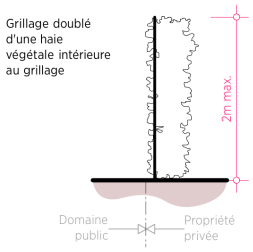
Les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

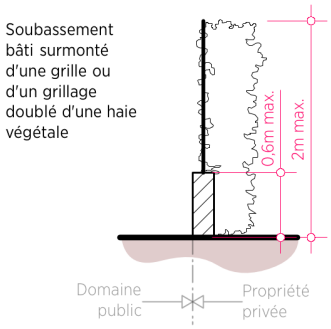
Sur les emprises publiques comme en limite séparatives, elles sont constituées :

- soit d'une simple végétation,
- soit d'un grillage, doublé d'une haie végétale (intérieur ou extérieur de la clôture),
- soit d'un soubassement bâti, d'une hauteur maximale de 60 centimètres, surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale (hauteur maximale totale 2 mètres).









Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

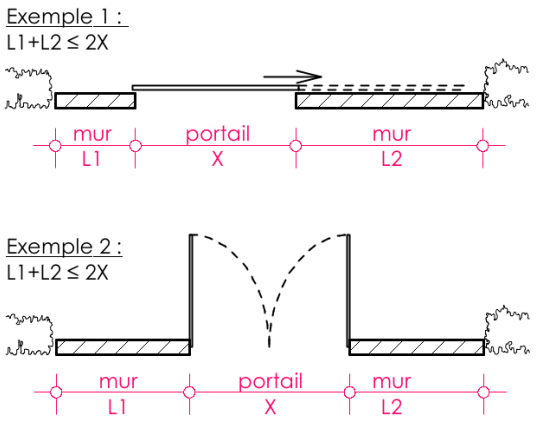
L'aspect des clôtures comme des murs de soutènement doit être harmonisé avec leur environnement, notamment en termes de teintes et de matériaux,

assurer la libre circulation des eaux de ruissellement et respecter les mêmes règles que l'ensemble des constructions de l'assiette foncière.

☐ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les murs de clôture pleins (maximum 2 mètres) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. La longueur cumulée des murs de clôtures sur la voie publique ne peut en aucun cas dépasser 50% du linéaire de la limite considérée sur voie publique.

Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.



S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

III.3.11. Zone Uc : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme RT en vigueur.

Pour pouvoir bénéficier du dépassement de 20% de l'emprise au sol et/ou hauteur des constructions, prévu à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que **la construction projetée fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qu'elle est à énergie positive**.

III.3.12. Zone Uc : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions[12]

Les parts minimales d'espaces végétalisés sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

Voir également la PALETTE VÉGÉTALE en annexe.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par 100 m².

III.3.13. Zone Uc : Obligations imposées en matière de stationnement

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

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée **à l'intégration paysagère de ces espaces et à la limitation de l'imperméabilisation de surfaces.**

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

- **habitation** : 1 place minimum et 2 places maximum ou 1 place par tranche de de 50 m² de surface de plancher ;
- **hébergement hôtelier et touristique** : 1 place minimum par tranche de 2 chambres ;
- **commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- **non réglementé pour les autres destinations et sous-destinations.**

12 *Se reporter à la définition de la surface non imperméabilisée dans le LEXIQUE en annexe.*

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

Voir également les règles communes à toutes les zones.

III.3.14. Zone Uc : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Départemental. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

III.3.15. Zone Uc : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

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

Eaux usées

Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe à proximité.

Les eaux de piscines ne peuvent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement.

III.3.16. Zone Uc : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

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

IV. TITRE IV : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

IV.1. Chapitre I - Zone A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones A se composent de terres potentiellement agricoles et de bâtis existants liés à des exploitations agricoles ou à de l'habitat et également de ripisylves, de haies, de bosquets... Elles sont donc concernées par des enjeux paysagers et environnementaux importants qui participent à la qualité du cadre de vie de la commune.

La zone A protégée en raison de sa vocation agricole est divisée en sous-secteurs :

- **Secteur A correspond aux espaces dédiés aux bâtis liés à l'agriculture en dehors de l'enveloppe urbaine existante ;**
- **Secteur Ap correspond aux espaces dédiés à l'agriculture en dehors de l'enveloppe urbaine existante sur lesquels s'exercent de forts enjeux paysagers, sur lesquels le bâtis, même agricole n'est pas souhaitable.**
- **Secteur Aj correspondant aux espaces de jardins existants ou à créer en bordure du village**

☐ LOCALISATION

Cette zone correspond à différentes parties du territoire qui sont adaptées au développement de l'agriculture.

☐ PRINCIPAUX OBJECTIFS

— maintien et développement des terres et des exploitations agricoles,
— possibilité d'évolution des constructions existantes,
— préservation des éléments remarquables de biodiversité et de paysage,
— encadrement du secteur d'exploitation de carrière.

☐ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- **aux règles communes à toutes les zones,**
- **aux servitudes d'utilité publique.**

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

Voir également le tableau récapitulatif des occupations du sol autorisées en p.3, ainsi que les règles communes à toutes les zones.

IV.1.1. Zone A : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

☐ En secteur A

— Les exploitations forestières ;
— Les habitations (sauf celles autorisés sous conditions, conformément à l'article 2) ;
— Les commerces et activités de service ;
— Les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf ceux autorisés sous conditions, conformément à l'article 2) ;
— Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

☐ En secteur Ap

— Les exploitations agricoles et forestières ;
— Les habitations ;
— Les commerces et activités de service ;
— Les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf ceux autorisés sous conditions, conformément à l'article 2) ;
— Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

☐ En secteur Aj

— Les exploitations agricoles et forestières ;
— Les habitations (sauf les annexes de moins de 5m², conformément à l'article 2);
— Les commerces et activités de service ;
— Les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf ceux autorisés sous conditions, conformément à l'article 2) ;
— Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

☐ En tout secteur A

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33 du CU, sont aussi interdits pour des raisons de co-

hérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

— les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
— l'ouverture de carrière ;
— les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres non liés à une construction autorisée dans la zone ;
— les installations classées pour la protection de l'environnement non liées à une destination autorisée dans le secteur considéré ;
— les centrales photovoltaïques au sol ;
— les éoliennes.

IV.1.2. Zone A : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés et soumis à des conditions particulières

Toute construction ou aménagement ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En tout secteur, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sont autorisées, mais pas les éoliennes et les champs photovoltaïques.

- Les bâtiments d'habitation déjà existants à la date d'approbation du PLU peuvent avoir une extension limitée d'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois sans jamais dépasser les 30% de l'emprise au sol existante et 150 m² totale d'emprise au sol.

- Les annexes et piscines des bâtiments existants (légalement existants à la date d'approbation du présent PLU) à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante et avec une emprise au sol maximale du total des annexes autorisées est de 40 m².

Dans les secteurs identifiés sur le plan graphique concernés par l'atlas des zones inondables (AZI) mais hors PPRi :

— les établissements à caractère stratégique ou vulnérable sont interdits,
— toutes les autres constructions devront respecter un seuil à +0,50m du terrain naturel.

La zone étant soumise au risque feu de forêt, toute nouvelle occupation du sol est conditionnée à la présence et la mise en œuvre d'un moyen de défense incendie adapté et ne doit pas aggraver le risque.

☐ **En secteur A :**

- Les constructions et les installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, sont autorisées, uniquement si elles sont intégrées dans la volumétrie des bâtiments d'activités.

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que la présence permanente et rapprochée du chef d'exploitation soit démontrée comme nécessaire à l'activité agricole. Il ne peut être autorisé qu'un seul logement par activité (considéré en unité foncière de l'exploitation), avec les critères cumulatifs suivants :

— si le logement est intégré dans la volumétrie des bâtiments d'activités,
— et, si l'emprise au sol n'excède pas 50 % de l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments avec un maximum de 150 m² d'emprise au sol,
— et, s'il est réalisé simultanément ou postérieurement aux établissements qui y sont liés.

- Cas spécifique de terrains en A inclus dans une unité foncière avec une zone urbaine :

— les annexes et piscines sont autorisés en lien avec l'habitation présente dans la zone urbaine
— Annexe de 25m² maximum d'emprise au sol
— Piscine de 50m² maximum d'emprise au sol

☐ **En secteur Aj**

- Des constructions annexes de type cabanes de jardin peuvent être autorisés dans la limite de 5m² par jardin. Une mise en commun sera recherchée pour limiter ces constructions.

IV.1.3. Zone A : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir également les règles communes à toutes les zones.

■ Volumétrie et implantation des constructions

IV.1.4. Zone A : Emprise au sol des constructions[1]

Emprise au sol maximale de 40m² pour les annexes.

Emprise au sol de 0 en Ap .

Emprise au sol de 0,1 en Aj.

Non réglementée pour le bâti agricole en A**.**

IV.1.5. Zone A : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques[2]

Sur l'ensemble des limites par rapport aux voies et emprises publiques, les clôtures seront édifiées **avec un recul de 2 mètres** minimum.

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

☐ En secteur A

Sur l'ensemble des limites par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions (y compris extensions et annexes) doivent être implantées **avec un recul de 10 mètres minimum.**

- Cas spécifique de terrains en A inclus dans une unité foncière avec une zone urbaine : implantation sur la limite ou recul minimum de 3 mètres

1 Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le LEXIQUE en annexe.

2 Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le LEXIQUE en annexe.

IV.1.6. Zone A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives[3]

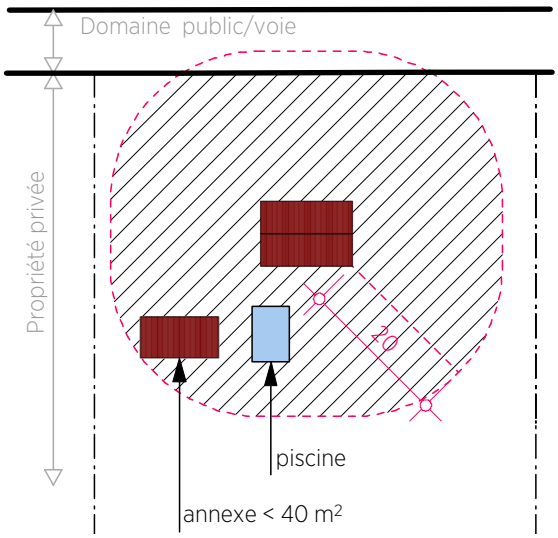
Sur l'ensemble des limites séparatives, les constructions (y compris extensions et annexes) doivent être implantées **avec un recul de 10 mètres minimum**.

- Cas spécifique de terrains en A inclus dans une unité foncière avec une zone urbaine : implantation sur la limite séparative ou recul minimum de 3 mètres

IV.1.7. Zone A : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

☐ En tout secteur

Les annexes et piscines doivent être implantées **dans un rayon maximum de 20 mètres du bâtiment principal.**



- Cas spécifique de terrains en A inclus dans une unité foncière avec une zone urbaine : les annexes et piscines doivent être implantés au maximum à 50m de la limite de zone urbaine

IV.1.8. Zone A : Hauteur maximale des constructions[4]

Pour les habitations existantes et leurs extensions, la hauteur maximale des constructions est fixée à la plus grande des hauteurs de l'habitation principale.

Pour de nouveaux **bâtiments agricoles** ou des exten-

3 Se reporter à la définition des limites séparatives dans le LEXIQUE en annexe..

4 Se reporter à la définition de la hauteur dans le LEXIQUE en annexe..

sions de bâtiments agricoles existants, la hauteur maximale des constructions est fixée à **8 mètres.**

Pour les annexes, la hauteur maximale est de **4 mètres.**

En Aj, la hauteur maximale est de **3 mètres.**

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

IV.1.9. Zone A : Caractéristiques architecturales et paysagères

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, avec utilisation des matériaux locaux.

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, dans le cadre d'une interprétation contemporaine des matériaux locaux et des détails de construction contextuels/traditionnels.

Les formes doivent s'inspirer des typologies anciennes avec l'ouverture principale sur la largeur du bâtiment. Les façades sur la longueur du bâtiment peuvent présenter des ouvertures, qui doivent alors être plus modestes et composer la façade.

Couleurs

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

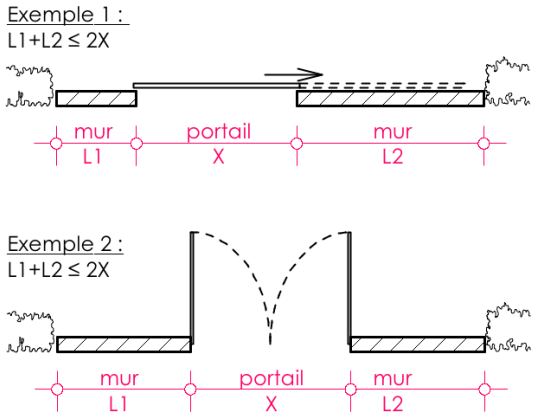
La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites.

Les façades aux couleurs sombres seront recherchées pour une bonne intégration paysagère.

Les clôtures

Les murs et murets de pierre préexistants peuvent être réhabilités et prolongés.

Les murs de clôture pleins (hauteur maximale de 2 mètres) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

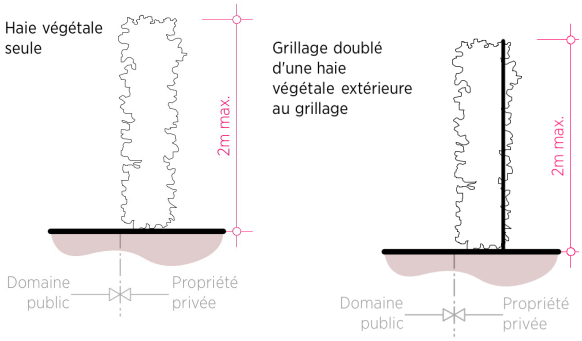


Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

Les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

Sur les emprises publiques comme en limite séparatives, elles sont constituées :

- soit d'une simple végétation,
- soit d'un grillage ou de piquet bois et câble métallique doublé d'une haie végétale à l'extérieur.



IV.1.10. Zone A : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme de la Réglementation Thermique en vigueur (RT).

IV.1.11. Zone A : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les parts minimales d'espaces végétalisés sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

Voir également la PALETTE VÉGÉTALE en annexe.

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.

Tous les arbres de hautes tiges doivent être un maximum conservés.

IV.1.12. Zone A : Obligations imposées en matière de stationnement

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

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces et à la limitation de l'imperméabilisation de surfaces.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

Voir également les règles communes à toutes les zones.

IV.1.13. Zone A : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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 Départemental (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.

En aucun cas ces chaussées ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

IV.1.14. Zone A : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans ce cas, la constructibilité des terrains concernés est conditionnée à la possibilité de protéger le captage, conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin notamment de respecter les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

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.

Les eaux de piscines ne peuvent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement ou dans un dispositif d'assainissement individuel.

IV.1.15. Zone A : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Non réglementées.

V. TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

V.1. Chapitre I - Zone N

CARACTÈRE DE LA ZONE

☐ DESCRIPTION

Les zones naturelles correspondent aux espaces naturels à protéger pour des raisons de qualité de site et de paysages.

Elle comprend différents secteurs :

- **secteur N correspondant à des espaces naturels stricts**
- **secteur Nep correspondant à des espaces d'équipements publics existants implantés au sein de l'espace naturel**
- **secteurs de Stecal : Ns1 (Canet), Ns2 (Cordes), Ns3 (La Gravette) et Ns4 (La Grave).**

☐ LOCALISATION

Cette zone correspond aux espaces naturels et boisés de la commune.

☐ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- interdiction des nouvelles constructions pérennes
- possibilité d'évolution des constructions existantes
- préservation des éléments remarquables de biodiversité et de paysage
- possibilité de gestion de la forêt

☐ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- **aux règles communes à toutes les zones,**
- **aux servitudes d'utilité publique.**

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

Voir également le tableau récapitulatif des occupations du sol autorisées en p.3, ainsi que les règles communes à toutes les zones.

V.1.1. Zone N : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

☐ En secteur N

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles ;
- Les habitations (sauf extension de l'existant, conformément à l'article 2) ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf ceux autorisés sous conditions, conformément à l'article 2);
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

☐ En secteur Nep

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les habitations ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les locaux et bureaux accueillant du public, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacle, les autres équipements recevant du public ;
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

☐ En secteurs Ns1, Ns2 ET Ns4

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les habitations (sauf existantes et extension de l'existant et/ou lié à une activité agricole et forestière, conformément à l'article 2);
- Les activités d'artisanat et de commerce et de détail,

de restauration, de commerce de gros, de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de cinéma ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf ceux autorisés sous conditions, conformément à l'article 2);
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Parmi la sous-destination «hébergement hôtelier et touristique» sont interdits :

- Les terrains de camping ;
- Les villages de vacances ;
- Les maisons familiales de vacances ;
- Les résidences de tourisme ;
- Les villages résidentiels.

☐ **En secteur Ns3 (La Gravette)**

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les habitations (sauf extension de l'existant, conformément à l'article 2);
- Les commerces et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf ceux autorisés sous conditions, conformément à l'article 2);
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

☐ **En tout secteurs**

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33 du CU, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres non liés à une construction autorisée dans la zone ;
- les centrales photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes.

V.1.2. Zone N : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

En tout secteur, sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

- Les aménagements légers s'il sont à des fins pédagogiques et /ou de mise en valeur des sites, ainsi que la signalétique nécessaires à la sensibilisation du public aux enjeux écologiques.

- Les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sont autorisées, mais pas les éoliennes.

Dans les secteurs identifiés sur le plan graphique concernés par l'atlas des zones inondables (AZI) mais hors PPRi :

- les établissements à caractère stratégique ou vulnérable sont interdits,
- toutes les autres constructions devront respecter un seuil à +0,50m du terrain naturel.

La zone étant soumise au risque feu de forêt, toute nouvelle occupation du sol est conditionnée à la présence et la mise en œuvre d'un moyen de défense incendie adapté et ne doit pas aggraver le risque.

- Cas spécifique de terrains en N inclus dans une unité foncière avec une zone urbaine :

- les annexes et piscines sont autorisés en lien avec l'habitation présente dans la zone urbaine
- Annexe de 25m² maximum d'emprise au sol
- Piscine de 50m² maximum d'emprise au sol

☐ **En secteur N**

- Pour les bâtiments d'habitation déjà existants à la date d'approbation du PLU, une extension limitée de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois sans jamais dépasser les 30% de l'emprise au sol existante et un maximum de 150 m² d'emprise au sol totale.

- Sont admis les annexes et piscines des bâtiments existants (légalement existants à la date d'approbation du présent PLU) à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante et avec une emprise au sol maximale du total des annexes autorisées est de 40 m².

☐ **En secteur Nep**

Les l**ocaux techniques et industriels** des administrations

publiques et assimilées, ainsi que les **équipements sportifs** sont autorisés dans le respect du caractère naturel du site.

☐ **En secteurs Ns1, Ns2 ET Ns4**

- Les constructions et les installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, sont autorisées, sous réserve qu'elles soient implantées sur la même unité foncière[1] qu'une construction d'habitation et uniquement si elles sont intégrées dans la volumétrie des bâtiments d'activités. Leur emprise bâtie ne peut dépasser 20% de l'emprise bâtie existante totale de l'exploitation.

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que la présence permanente et rapprochée du chef d'exploitation soit démontrée comme nécessaire à l'activité agricole. Il ne peut être autorisé qu'un seul logement par activité (considéré en unité foncière de l'exploitation), avec les critères cumulatifs suivants :

— si le logement est intégré dans la volumétrie des bâtiments d'activités,
— et, si l'emprise au sol n'excède pas 50 % de l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments avec un maximum de 150 m² d'emprise au sol,
— et, s'il est réalisé simultanément ou postérieurement aux établissements qui y sont liés.

☐ **En secteur Ns3 (La Gravette)**

L'extension de l'habitation existante est autorisée dans la limite de l'emprise définie sur le règlement graphique.

V.1.3. Zone N : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

1 *Se reporter à la définition de l'unité foncière dans LE LEXIQUE en annexe.*

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir également les règles communes à toutes les zones.

■ Volumétrie et implantation des constructions

V.1.4. Zone N : Emprise au sol des constructions[2]

☐ **En secteur N**

Non réglementé **sauf indications dans le document graphique VOLUMÉTRIES.**

☐ **En secteur Nep**

Par unité foncière, l'emprise au sol des constructions est limitée à **0,2.**

☐ **En secteurs Ns1, Ns2, Ns3 et Ns4**

Par unité foncière, l'emprise au sol des constructions est limitée à **0,3**.

V.1.5. Zone N : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques[3]

Sur l'ensemble des limites par rapport aux voies et emprises publiques, les clôtures seront édifiées **avec un recul de 2 mètres** minimum.

☐ **En tout secteur**

Les constructions doivent être implantées à une distance de 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales. Les extensions et annexes peuvent s'implanter en prolongement des constructions déjà existantes.

2 *Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le LEXIQUE en annexe.*
3 *Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le LEXIQUE en annexe.*

☐ **En secteurs N, Nep**

Sur l'ensemble des limites par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées **avec un recul de 10 mètres minimum.** Les extensions et annexes peuvent s'implanter en prolongement des constructions déjà existantes.

- Cas spécifique de terrains en N inclus dans une unité foncière avec une zone urbaine : sur la limite ou recul minimum de 3 mètres

☐ **En secteurs Ns1, Ns2, Ns3 et Ns4 :**

Les constructions doivent s'implanter **:**

— **soit en continuité de façades existantes,**
— **soit avec un recul de minimum 10 mètres**

des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies.

V.1.6. Zone N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives[4]

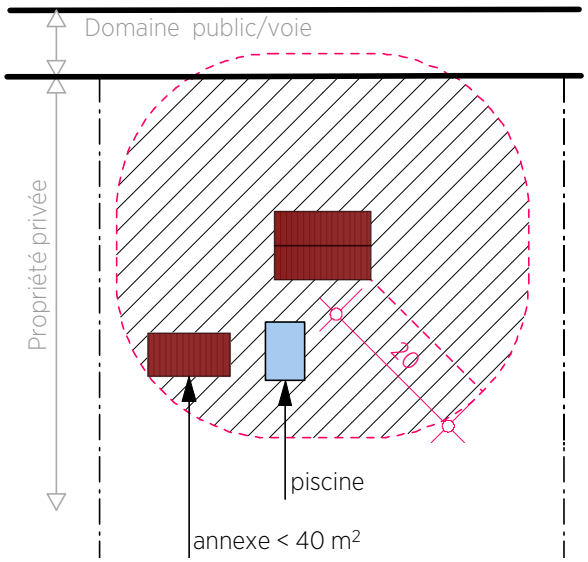
En N et Nep, sur l'ensemble des limites séparatives, les constructions (y compris extensions et annexes) doivent être implantées **avec un recul de 5 mètres minimum**.

En secteurs Ns1, Ns2, Ns3 et Ns4 sur l'ensemble des limites séparatives, les constructions (y compris extensions et annexes) doivent être implantées **soit sur la limite séparative, soit avec un recul de 5 mètres minimum**.

- Cas spécifique de terrains en N inclus dans une unité foncière avec une zone urbaine : sur la limite séparative ou recul minimum de 3 mètres

V.1.7. Zone N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes et piscines doivent être implantées **dans un rayon maximum de 20 mètres du bâtiment principal.**



V.1.8. Zone N : Hauteur maximale des constructions[5]

Pour les annexes, la hauteur maximale est de **4 mètres.**

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

V.1.9. Zone N : Caractéristiques architecturales et paysagères

☐ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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, avec utilisation des matériaux locaux.

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, dans le cadre d'une interpré-

4 *Se reporter à la définition des limites séparatives dans le lexique.*

5 *Se reporter à la définition de la hauteur dans le LEXIQUE en annexe.*

tation contemporaine des matériaux locaux et des détails de construction contextuels/traditionnels.

Les formes doivent s'inspirer des typologies anciennes avec l'ouverture principale sur la largeur du bâtiment. Les façades sur la longueur du bâtiment peuvent présenter des ouvertures, qui doivent alors être plus modestes et composer la façade.

Les équipements d'énergies renouvelables, notamment eau chaude solaire et photovoltaïque, sont autorisés s'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public.

Couleurs

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

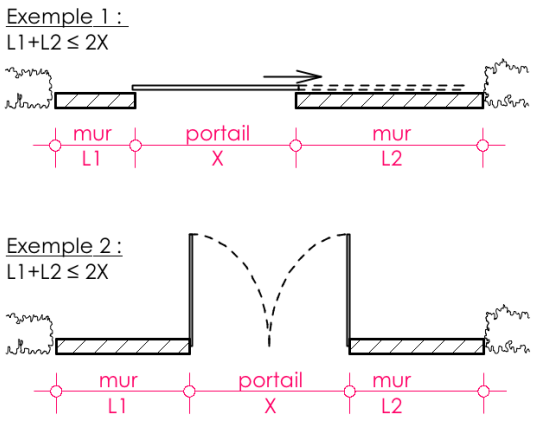
La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites.

Pour les bâtiments de plus de 150 m² d'emprise au sol, les façades aux couleurs sombres seront recherchées pour une bonne intégration paysagère.

Les clôtures

Les murs et murets de pierre préexistants peuvent être réhabilités et prolongés.

Les murs de clôture pleins (hauteur maximale de 2 mètres) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

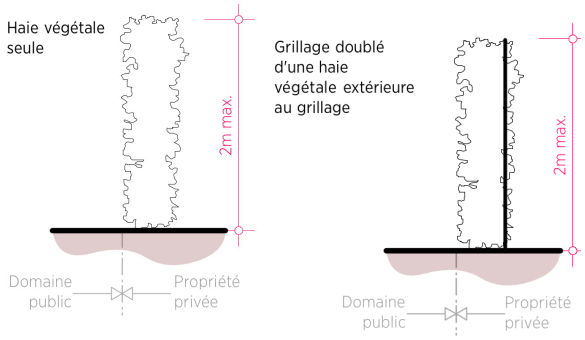


Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

Les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

Sur les emprises publiques comme en limite séparatives, elles sont constituées :

- soit d'une simple végétation,
- soit d'un grillage ou de piquet bois et câble métallique doublé d'une haie végétale à l'extérieur.



V.1.10. Zone N : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme de Réglementation Technique en vigueur (RT).

V.1.11. Zone N : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Voir également la PALETTE VÉGÉTALE en annexe.

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.

100% des espaces libres doivent êtres maintenus perméables.

Les arbres de hautes tiges doivent être un maximum conservés.

V.1.12. Zone N : Obligations imposées en matière de stationnement

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

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces et à la limitation de l'imperméabilisation de surfaces.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

Voir également les règles communes à toutes les zones.

V.1.13. Zone N : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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 Départemental (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.

En aucun cas ces chaussées ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

V.1.14. Zone N : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans ce cas, la constructibilité des terrains concernés est conditionnée à la possibilité de protéger le captage, conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin notamment de respecter les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

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.

Les eaux de piscines ne peuvent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement ou dans un dispositif d'assainissement individuel.

V.1.15. Zone N : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Non réglementées.

VI. ANNEXE 1 - PALETTE VÉGÉTALE D'ESSENCES LOCALES

En aménageant sa parcelle, chacun de nous contribue à construire le paysage partagé par tous.

Choisir des essences locales, c'est respecter l'identité d'une région et préserver les caractéristiques des différents paysages du territoire.

C'est aussi se donner les meilleures chances de réussir ses plantations en sélectionnant des plantes adaptées aux conditions de sol et de climat de notre région et favorables au maintien voire au développement de la biodiversité.

Les aménagements paysagers doivent respecter quelques grands principes :

- L'utilisation d'essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques ;
- Une diversité d'essences dans la composition ;
- Le choix de jeunes plants, le plus souvent en racines nues pour une meilleure reprise ;
- L'exclusion d'espèces ornementales ou à caractère invasif, dont : Ailanthe (Ailanthus glandulosa), Ambroisie à feuille d'Armoise (Ambrosia artemisiifolia), Sumac de Virginie (Rhus typhina), Arbre aux papillons (Buddleya davidii), Séneçon en arbre (Baccharis halimifolia), Erable négundo (Acer negundo), Arbre de Judée (Cercis siliquastrum), Robinier faux-acacia (Robinia pseudoacacia), griffes de sorcière (Carpobrotus acinaciformis), Herbe de la Pampa (Cortaderia selloana), Figuier de Barbarie (Opuntia spp.), Renouée du Japon (Reynoutria japonica), Séneçon du Cap (Senecio inaequidens)...

Le tableau suivant présente une liste des essences végétales à privilégier dans les aménagements paysagers dans l'enveloppe urbaine de Rustiques et sur la commune (liste élaborée par le naturaliste d'ECOTONE à partir des essences observées sur la commune ou sur les communes limitrophes).

1. ARBRE DE HAUT JET

— Frêne commun
— Frêne à feuilles étroites
— Chêne sessile
— Chêne pubescent
— Chêne vert
— Tilleul à petite feuille
— Merisier
— Érable de Montpellier
— Noyer commun
— Micocoulier

2. INTERMÉDIAIRE

— Erable champêtre
— Pommier commun
— Amandier
— Poirier commun
— Prunier commun
— Figuier
— Arbousier
— Sureau noir
— Murier blanc

3. ARBUSTE BUISSONNANT

— Troène commun
— Nerprun purgatif
— Eglantier
— Cornouiller sanguin
— Viorne lantane
— Fusain d'Europe
— Nerprun alaterne
— Filaire
— Amélanchier
— Ciste
— Coronille
— Dorycnium
— Grenadier
— Laurier tin
— Pistachier lentisque
— Romarin, Thym, Lavande...

VII. ANNEXE 2 - PROTECTIONS PATRIMONIALES (ART. L 151-19) ET DE BIODIVERSITÉ (ART. L 151-23)

LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BÂTI PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ART. L151-19

Voir également les règles communes à toutes les zones.

NUMÉRO 1	**LES MONUMENTS OU BÂTIS PARTICULIERS**
LOCALISATION :	▪ au domaine de Canet : — ancienne éolienne — ancienne transformateur EDF — ancienne pompe ▪ le long de la RD235, Nord de la commune : — stèle 1944 maquisard ▪ dans le village : — le pigeonnier — l'horloge — l'ancienne pompe — les tombeaux des commandeurs — l'église — la fontaine — le château dans son ensemble (bâtiment, cour, parc, mur d'enceinte)
DESCRIPTION SOMMAIRE	Sont regroupées ici les constructions de fonctions diverses mais présentant des caractéristiques anciennes singulières.
PRESCRIPTION	Leur destruction ou transformation est interdite ; leur mise en valeur dans leur intégrité physique et patrimoniale est obligatoire, notamment concernant leur volumétrie. Les pierres et autres éléments composants le monument ou les bâtiments et leurs abords doivent rester sur site.

NUMÉRO 2	LES PUITS
LOCALISATION :	- en bordure du château - dans les jardins - au domaine de Cordes - à La Grave et à la Gravette - au Nord de la commune
DESCRIPTION SOMMAIRE	Sont ici regroupés l'ensemble constructions patrimoniales liées aux aménagements hydrauliques de la commune.
PRESCRIPTION	Les différents éléments repérés doivent être préservés dans leur intégrité: volumétrie, ouvertures, matériaux, couleurs. Seront préservés et remis en état si nécessaire les éléments en pierre. Seront préservés et non altérés les éléments creusés et mécaniques même s'ils ne fonctionnent plus. Ils ne devront pas être bouchés ou fermés même s'ils ne fonctionnent plus. Les espaces extérieurs (végétation, parc, clôture) seront préservés dans une recherche d'harmonie globale.

NUMÉRO 3	LES CROIX ET LES CALVAIRES
LOCALISATION :	- au domaine de Canet - au Nord de la commune - au Sud du château - dans le village
DESCRIPTION SOMMAIRE	Sont regroupées ici les croix de chemin et les calvaires.
PRESCRIPTION	Doivent être préservés tous les éléments constituant ce patrimoine : les croix, mais aussi leur corniche, leur socle et leur piédestral. Chacune doit être respectée dans son style et ses matériaux d'origine.

LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ART. L151-19

Voir également les règles communes à toutes les zones.

NUMÉRO 4	**ALIGNEMENTS D'ARBRES OU ARBRE ISOLÉ**
LOCALISATION :	- les deux entrées du village - alignement au Sud de l'ancienne STEP
DESCRIPTION SOMMAIRE	Sont regroupés ici des éléments ponctuels du patrimoine paysager composé d'arbres isolés ou en alignement.
PRESCRIPTION	Les arbres d'alignement doivent être entretenus et taillés dans le respect de leur forme en alignement. Des remplacements partiels peuvent être réalisés, mais la composition globale de l'alignement doit être maintenue. Pour les sujets isolés, leur entretien et leur taille doit respecter leur caractère isolé : taille douce pour respecter la frondaison de l'arbre.

NUMÉRO 5	**PARCS, JARDINS ET BOISEMENTS REMARQUABLES**
LOCALISATION :	- parc du château - parc public communal - parcs des domaines agricoles - parc servant de tampon entre le village et le camping - parc route du moulin à vent - espace paysager secteur Ouest, route de Laure
DESCRIPTION SOMMAIRE	Sont regroupés ici les espaces verts protégés, existants ou à créer. Ces éléments végétaux participent de la qualité du cadre de vie (ambiance dans le village, maintien d'une respiration ou d'une vue, accompagnement des domaines agricoles...).
PRESCRIPTION	Le caractère végétal dominant existant doit être conservé et entretenu, voire créé sur les espaces non encore végétalisés. Par caractère végétal dominant, est entendu : végétation existante, basse ou à dominante arborée, mais sans obligation sur les espèces.

LES ÉLÉMENTS DE BIODIVERSITÉ PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ART. L151-23

Voir également les règles communes à toutes les zones.

	LES ZONES HUMIDES - TRAME BLEUE **LES ZONES D'ENJEUX DE BIODIVERSITÉ - TRAME VERTE**
LOCALISATION :	— les ripisylves — les secteurs d'enjeux forts à très forts de biodiversité
DESCRIPTION SOMMAIRE	Les zones humides participent à la maîtrise des crues, à la recharge des eaux souterraines, à la rétention et à l'exportation de sédiments et de matières nutritives, à l'épuration de l'eau, à l'alimentation et à l'habitat de la faune. Ces différentes fonctions font de ces zones des réservoirs de diversité biologique et une composante essentielle de la trame bleue. Par la protection des ruisseaux et des ripisylves, les continuités écologiques se trouveront confortées. Le réseau de corridors écologiques sera plus dense et augmentera les possibilités de passage de la faune. Le rôle fonctionnel des réservoirs de biodiversité sera encouragé, les cycles de vie des espèces rares ou communes seront ainsi assurés. Les différentes fonctions de la ripisylve (ombrage sur le cours d'eau, stabilisation des berges, lutte contre l'érosion, apport de matières organiques…), et des berges (régulation de la sédimentation, rôle épuratoire, évitement de l'envasement…) améliorent la qualité des milieux aquatiques, d'où l'intérêt de préserver les bords des cours d'eau de toute nouvelle artificialisation et installation. Les habitats de pierres sèches présentent des conditions favorables au cycle biologique complet des chauves-souris. Les différents interstices que présentent ces éléments sont affectionnés par les chauves-souris pour la période d'hivernage et/ou de mise-bas.
PRESCRIPTION	Prise en compte a minima du fonctionnement hydraulique des zones humides identifiées, toutes mesures en faveur des zones humides (dans leur intégralité) est à privilégier. Une gestion écologique des bords des cours d'eau est à prioriser en se rapprochant d'acteurs compétents (Intercommunalité avec nouvelle compétence GEMAPI, Syndicats de rivière par exemple). Tout projet susceptible de porter atteinte à l'intérêt écologique est soumis à déclaration, en préalable aux autres procédures réglementaires inhérentes au projet lui-même. Tout terrassement, nivelage, décaissement, affouillement, exhaussement sont interdits. Tout changement d'affectation ou d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation de l'intérêt écologique des alignements d'arbres présents et notamment l'intégrité des communautés végétales, est interdit.

VIII. ANNEXE 3 - LEXIQUE

Nota : les définitions du présent règlement ont une valeur réglementaire, au même titre que le corps du règlement.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

APPAREILLAGE

L'appareillage est un terme qui désigne la façon dont les moellons, les pierres, les briques ou autres éléments composant la façade sont assemblés dans la maçonnerie.

ARBRE DE HAUTE TIGE

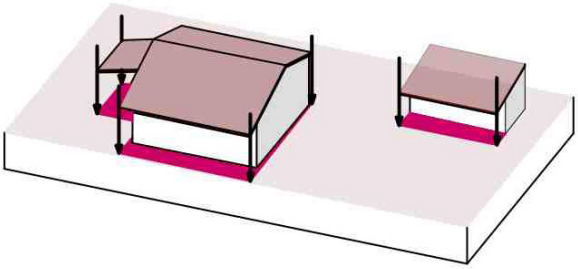
Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR - NF V 12 051 - 054 et 055.

EMPRISE AU SOL

L'emprise bâtie fixée au présent règlement diffère de l'emprise au sol définie par le Code de l'urbanisme.

L'emprise bâtie maximale est définie soit par un pourcentage appliqué à la surface du terrain ou par une surface maximum.

L'emprise bâtie correspond à la projection verticale du volume de toute construction (hors sous-sol enterrés), tous débords et surplombs inclus (comprend l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).



Sont compris dans l'emprise au sol :

- Les piscines, y compris non couvertes ;
- Les abris de jardins, abris de voitures / vélos, y compris non clos ;
- Les terrasses, les constructions ou parties de constructions dépassant plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- Les débords de toiture, balcons, ... y compris non supportés par des poteaux.
- Les rampes d'accès.

Ne sont pas compris dans l'emprise au sol :

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises
- Les terrasses, les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables.
- Les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- Les escaliers extérieurs (non clos et non couverts) et les accès au sous-sol.

ESPACE VÉGÉTALISÉ

L'espace végétalisé, si possible d'un seul tenant, correspond à de la pleine terre plantée.

Les espaces végétalisés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

HABITAT INTERMÉDIAIRE

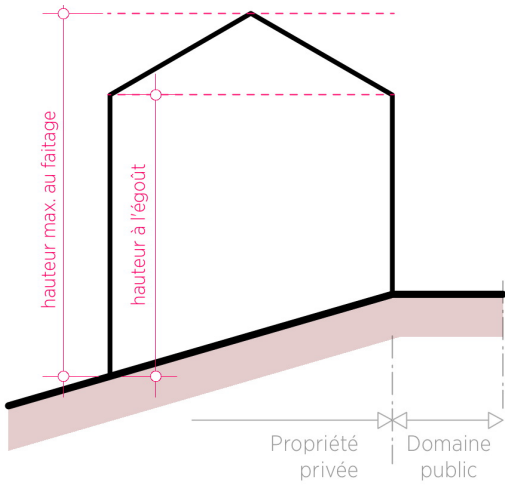
La définition de l'habitat intermédiaire est ici posé en tant que forme urbaine, indépendamment du mode de financement.

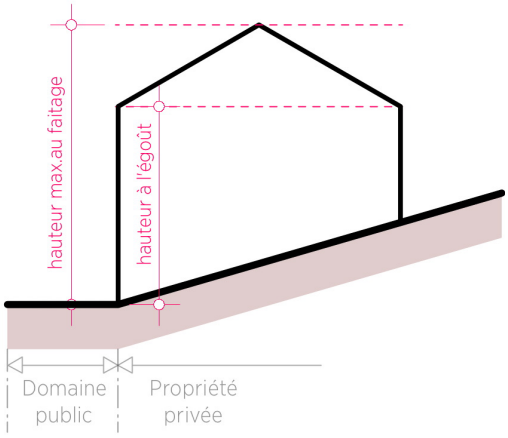
A mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, l'habitat intermédiaire se caractérise principalement par un groupement de logements superposés / imbriqués avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel :

- accès individualisé aux logements,
- espaces extérieurs privatifs pour chaque logement (jardin, cour, terrasse).

Le 9 août 1974, une circulaire de la Direction de la Construction définissait « l'habitat social intermédiaire» par la possession d'un accès individuel, d'un espace extérieur privatif égal au quart de la surface du logement et d'une hauteur maximale rez-de-chaussée plus trois étages.

HAUTEUR MAXIMALE





La hauteur maximale des constructions est comptée à partir du niveau du terrain naturel jusqu'au point le plus haut du bâtiment.

Dans les cas de terrain pentu, la plus grande des hauteurs est à considérer.

HYDRAULIQUEMENT TRANSPARENT

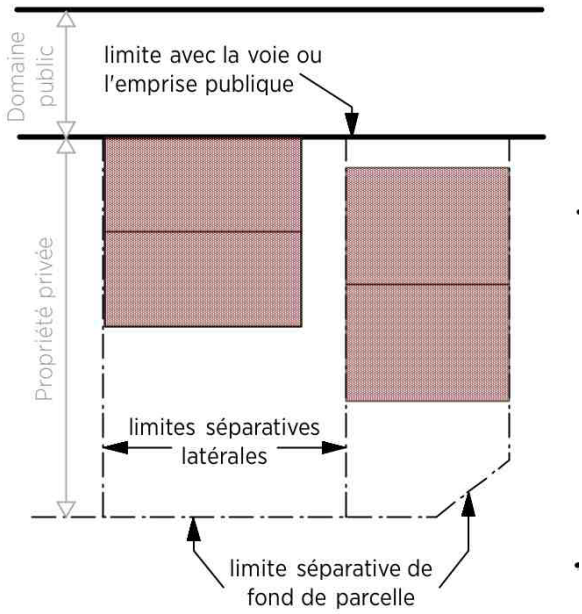
Sont hydrauliquement transparents les clôtures et les murs ne constituant pas un obstacle majeur à l'écoulement des eaux. Pour cela, au moins 30% de leur surface située entre le sol et la cote de la PHE, devra être laissée transparente aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles larges, etc.

LIMITES SUR VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les limites sur voies et emprises publiques correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les espaces ouverts au public : voies et emprises publiques telles que emprises ferroviaires, rues, places, squares et le domaine fluvial; ou les voies privées qui dessert le terrain, ou de la servitude de passage qui en tient lieu.

LIMITES SÉPARATIVES LATÉRALES ET DE FOND DE PARCELLE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



☐ LIMITE SÉPARATIVE LATÉRALE

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

☐ LIMITE DE FOND DE PARCELLE

La limite de fond de parcelle correspond à la limite autre que l'alignement sur voies publiques et les limites séparatives latérales. Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés de plus de deux constructions.

SAILLIE SUR ALIGNEMENT

Les saillies sur alignement comprennent tout élément en débord de l'alignement, en avancée de celui-ci sans empiétement au sol, par exemple : balcons, terrasses, débords de toits, corniches,...

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher est définie par l'article R*112-2 du Code de l'urbanisme.

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

> 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

> 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

> 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

> 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

> 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

> 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

> 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

> 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

UNITÉ FONCIÈRE

L'unité foncière est définie comme un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Cependant, concernant les droits à bâtir, lorsqu'il est fait référence à l'unité foncière, ces mêmes droits s'appliquent seulement à la superficie du terrain ou de l'unité foncière compris dans la zone concernée (terrain d'assiette) : lorsque le terrain ou l'unité foncière chevauche plusieurs zones du Plan Local d'Urbanisme, les droits à bâtir et autres (emprise au sol, espaces verts, stationnement,...) doivent être calculés par rapport à chaque zone.