



Commune de Callian

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Révision

4.a. RÉGLEMENT ÉCRIT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 8 janvier 2024, arrêtant les dispositions de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

PLU prescrit le 31 juillet 2008

PLU arrêté le 4 juin 2012

PLU approuvé le 19 février 2013

Modification n°1 approuvée le 23 mai 2016

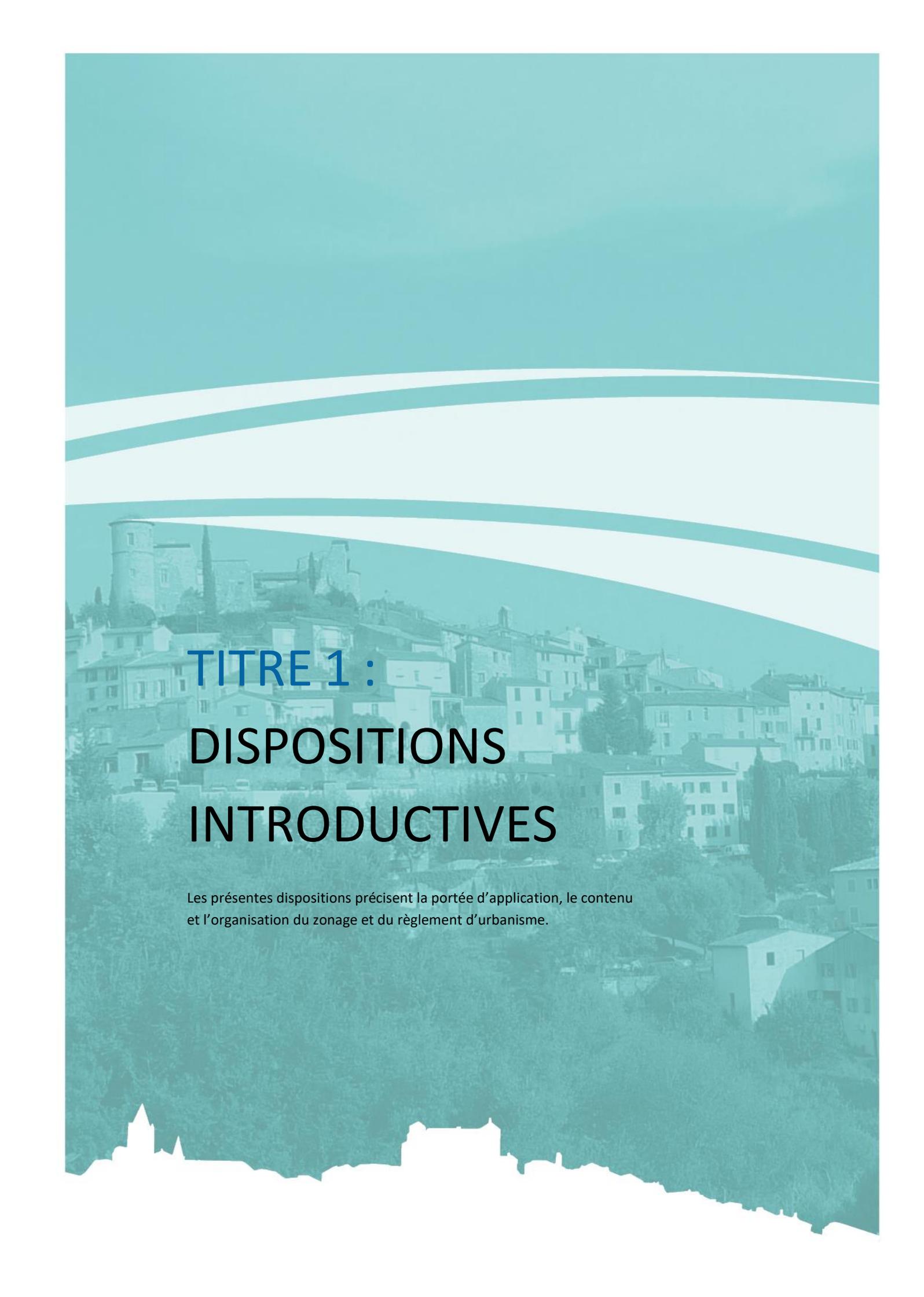
PLU arrêté le

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme dans la version actualisée suivant le décret 2015-1783 du 28 décembre 2015 et l'arrêté du 10/11/2016 définissant les nouvelles destinations et sous-destinations.

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
TITRE 1 : DISPOSITIONS INTRODUCTIVES	5
TITRE 2 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	27
CHAPITRE 1 / REGLES GENERALES APPLICABLES	28
CHAPITRE 2 / REGLES D'URBANISME ET MODALITES D'APPLICATION COMMUNES A TOUTES LES ZONES.....	31
CHAPITRE 3 / DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET AUX NUISANCES	46
CHAPITRE 4 / DISPOSITIONS RELATIVES À LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET À LA VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER	50
TITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES.....	57
CHAPITRE 1 – ZONE UA.....	58
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions	59
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	61
Section 3 : Équipements et réseaux	68
CHAPITRE 2 – ZONE UD.....	69
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions	70
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	73
Section 3 : Équipements et réseaux	79
CHAPITRE 3 – ZONE UR.....	81
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions	82
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	85
Section 3 : Équipements et réseaux	91
CHAPITRE 4 – ZONE UE.....	93
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions	94
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	96
Section 3 : Équipements et réseaux	102
CHAPITRE 5 – ZONE UF	103
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions	104
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	106
Section 3 : Équipements et réseaux	113
CHAPITRE 6 – ZONE UT	115
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions	116
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	118
Section 3 : Équipements et réseaux	124
TITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES À URBANISER.....	125
CHAPITRE 1 – ZONE 1AU	126

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions	127
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	130
Section 3 : Équipements et réseaux	136
CHAPITRE 2 – ZONE 2AU	137
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions	138
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	140
Section 3 : Équipements et réseaux	146
TITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES	147
CHAPITRE 1 – ZONE A	148
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions	149
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	153
Section 3 : Équipements et réseaux	159
CHAPITRE 2 – ZONE N	161
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions	162
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	166
Section 3 : Équipements et réseaux	172



TITRE 1 : DISPOSITIONS INTRODUCTIVES

Les présentes dispositions précisent la portée d'application, le contenu et l'organisation du zonage et du règlement d'urbanisme.

ARTICLE DI1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Callian.

ARTICLE DI2 - PORTÉE GÉNÉRALE DU RÉGLEMENT

Conformément au Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques et réglementations concernant -notamment :

- la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
- la loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont annexées au Plan Local d'Urbanisme ;
- les périmètres qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols qui sont reportés, à titre d'information, sur le document graphique du PLU dit plan des annexes complémentaires : zones d'application du droit de préemption urbain (DPU) instaurées par délibération du Conseil Municipal en application de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme, les périmètres des différents taux de fiscalité de l'aménagement... ;
- les dispositions du Code Civil relatives aux vues sur les propriétés voisines (articles 675 à 679) ;
- l'article L.111-9 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations d'utilité publique ;
- le Règlement Sanitaire Départemental ;
- le Règlement Départemental De Défense Extérieure Contre l'Incendie ;
- les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :
 - o R.111-2 : salubrité et sécurité publiques ;
 - o R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
 - o R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;
 - o R.111-27 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

Par ailleurs, toutes constructions et occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière de droit des tiers, de construction, d'hygiène et de sécurité, de protection du patrimoine archéologique.

ARTICLE DI3 – ARTICULATION ENTRE REGLEMENT ECRIT, REGLEMENT GRAPHIQUE ET OAP

Dans un rapport de conformité, le règlement est opposable à tous type de travaux, constructions, installations, aménagements, occupations et utilisations du sol qui sont soumis à une autorisation ou à une déclaration.

Le règlement graphique prime sur le règlement écrit des zones. A défaut d'indication sur le règlement graphique, c'est le règlement écrit qui s'applique.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) complètent le règlement écrit et graphique. Les OAP peuvent être plus restrictives que le règlement.

ARTICLE DI4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs.

1. Les zones urbaines, dites zones U, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 3 sont :

- la zone UA délimitée par un tireté est repérée par l'indice UA au plan.
- la zone UD délimitée par un tireté est repérée par l'indice UD au plan ;
- la zone UR délimitée par un tireté est repérée par l'indice UR au plan, elle comprend le secteur URc ;
- la zone UE délimitée par un tireté est repérée par l'indice UE au plan ; elle comprend les secteurs UEa et UEb ;
- la zone UF délimitée par un tireté est repérée par l'indice UF au plan ;
- la zone UT délimitée par un tireté est repérée par l'indice UT au plan.

2. Les zones à urbaniser, dites zones AU, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 4 sont :

- la zone 1AU, délimitée par des tirets, est repérée par l'indice 1AU au plan ; elle comprend les secteurs 1AUha et 1AUhb ;
- la zone 2AU, délimitée par des tirets est repérée par l'indice 2AU au plan.

3. Les zones agricoles, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 5 sont :

- la zone A délimitée par un tireté est repérée par l'indice A au plan.

4. Les zones naturelles, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 5 sont :

- la zone N délimitée par un tireté est repérée par l'indice N au plan ; elle comprend le secteur Ns.

Les documents graphiques comportent également :

- des **Emplacements Réservés** aux voies et ouvrages publics, aux programmes de mixité sociale, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme. Leur liste est présentée dans le document 5B du PLU ;
- des **Servitudes de Mixité Sociale**, définies au titre de l'article L.151-15 et L.151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- des **Espaces Boisés Classés (EBC)** à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1, L.113-2, L130-1 et L121-27 du Code de l'Urbanisme ;
- des **Éléments à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, naturel, environnemental, paysager et patrimonial** au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme pour lesquels des prescriptions de nature à assurer leur protection sont définies au chapitre D du titre 2 ;
- des **Espaces Verts Protégés (EVP)** à conserver et protéger, définis au titre de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme ;
- des **Linéaires de sauvegarde de la diversité commerciale**, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- les périmètres des **Orientations d'Aménagement et de Programmation**, au titre de l'article L.151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme, renvoyant à leurs fiches de prescription avec lesquelles les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles ;
- les **Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination** en zone agricole et naturelle au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme °;
- les périmètres des **secteurs concernés par un risque naturel** (inondation- mouvements de terrain).

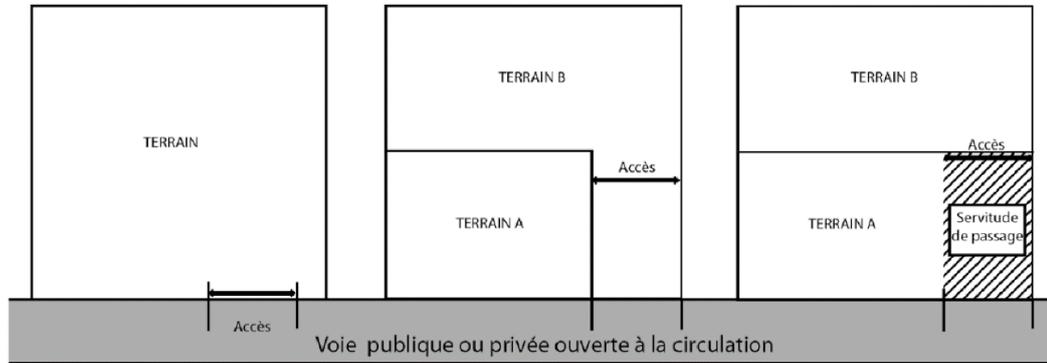
ARTICLE DI5 – DECLARATION DES CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 25 mars 2013 et la loi du 2 février 2023.

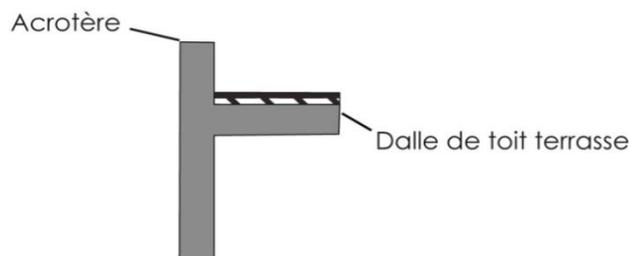
ARTICLE DI6 – LEXIQUE

- **Accès** : L'accès correspond à la section de la limite du terrain jouxtant la voie de desserte, externe ou interne, publique ou privée, et permettant aux véhicules motorisés d'accéder au terrain d'assiette de la construction. Il se poursuit sur la parcelle dans une dimension adaptée, permettant de desservir les constructions.

Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de celle-ci sur la voie de desserte externe ou interne.



- **Acrotère** : élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse (dans une limite de 1 mètre de hauteur), à la périphérie du bâtiment et constituant un rebord (hors garde-corps).



- **Affouillements et exhaussements de sol** : les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (cf. définition : « carrière »).

Ces réalisations peuvent également être concernées :

- par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 et du décret n°2007-397 du 22/03/2007 (titre III – impacts sur le milieu aquatique ou sur la sécurité publique (rubriques 3.1.1.0, 3.1.3.0, 3.2.2.0, 3.2.3.0, 3.2.5.0)).
- Par des dispositions du règlement d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI).

Les affouillements et exhaussements sont soumis à autorisation d'urbanisme selon les conditions fixées par l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.

- **Aléa** : l'aléa est un phénomène résultant de facteurs ou de processus qui échappent, au moins en partie, au contrôle de l'homme : inondation, cyclone, glissement de terrain, éruption volcanique, séisme, tsunami. L'aléa ne devient un risque qu'en présence d'enjeux humains, économiques et environnementaux, possédant une certaine vulnérabilité (fragilité). Par exemple : un typhon sur un atoll désert de l'océan Pacifique n'est pas un risque, mais un cyclone sur des secteurs habités de l'île de La Réunion devient un risque majeur et peut provoquer des dommages considérables.
- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé :
 - o lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est l'alignement « actuel »,
 - o lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est l'alignement « futur » ou « projeté ». Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur les documents graphiques et est repris dans le tableau des emplacements réservés.
- **Annexe** : Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale sans quoi elle serait considérée comme une extension.
- **Arbre de haute tige** : arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 1,80m de hauteur à maturité. La maturité d'un arbre est considérée comme atteinte lorsque le sujet présente une hauteur égale à la moyenne reconnue pour chaque espèce au stade adulte (cf. catalogues des pépiniéristes, etc.).
- **Artificialisation des sols** : L'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage
- **Balcon** : plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction et dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.
- **Bâtiment** : construction close et couverte présentant des espaces intérieurs utilisables. Elle se distingue de l'annexe, car elle est destinée à abriter en priorité des personnes (logements, bureaux, équipements...), des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles...).
Les règles qui s'appliquent aux bâtiments font l'objet d'exception pour les saillies qui les composent.
- **Caravane** : véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.
- **Carrières** : sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis à l'article L111-1 du Code minier, ainsi que les affouillements de sol (à l'exception de ceux rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.
- **Changement de destination** : acte permettant de changer le motif de l'édification d'une construction selon les catégories de destinations et sous-destinations définies aux articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme.
- **Chaussée** : la chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation des véhicules. Les bandes cyclables sont intégrées à la définition de la chaussée.

- **Clares-voies** : clôture ou garde-corps ajouré, fait de pièces disjointes.



Exemples de dispositifs à claires voies

- **Clôture** : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement ou des règles de sécurité.

NOTA BENE : Ne constitue pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc.

- **Construction** : tout ouvrage, fixe et pérenne, sur une unité foncière résultant de l'assemblage de matériaux par l'intervention humaine, avec ou sans fondation, et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface. Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins....

L'usage d'une construction peut être multiple : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts, ou services publics et d'intérêt collectif.

- **Construction contiguë** : est contiguë une construction qui est accolée à une limite ou à une autre construction sur la majeure partie de sa longueur.

- **Constructions à destination d'exploitation agricole et forestière :**

- **Exploitations agricoles** : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, comprenant notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles ».

- **Exploitations forestières** : constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- **Constructions à destination d'habitation :**

- **Logements** : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, comprenant notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs, à l'exclusion des hébergements mentionnés ci-après.

Les chambres d'hôtes définies par l'article D324-13 du Code du tourisme sont considérées comme faisant partie des logements.

- **Hébergements** : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, comprenant notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

- **Constructions à destination de commerce et activité de service :**

- **Artisanats et commerces de détail** : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Pour rappel, l'artisanat correspond à une activité de production, de transformation ou de prestation de service grâce à un savoir-faire particulier et concerne les domaines suivants :

- **ALIMENTATION** : Boulangerie-pâtisserie, biscotterie-biscuiterie, pâtisserie de conservation (sauf terminaux de cuisson), Conservation et transformation de fruits et légumes et autres produits alimentaires (sauf activités agricoles et vinification), Conservation et transformation des produits de la mer, poissonnerie, Fabrication de glaces et sorbets, chocolaterie et confiserie, Fabrication de produits laitiers et Transformation de viande, boucherie, charcuterie, fabrication de produits à base de viande
- **FABRICATION** : Fabrication d'articles textiles, Fabrication d'articles de sport, de jeux et de jouets, Fabrication d'instruments médicaux, de précision, d'optique, fabrication de lunettes et de matériel photographique, Fabrication d'instruments de musique, Fabrication de matériel agricole de machines et d'équipements et de matériel de transport, Fabrications d'objets divers, Fabrication et réparation d'articles d'horlogerie, bijouterie et bijouterie fantaisie, Fabrication et réparation de machines de bureau, de matériel informatique, de machines et appareils électriques, d'équipements de radio, de télévision et de communication, Fabrication et réparation de meubles, Fabrication et transformation des métaux : produits chimiques (sauf principes actifs sang et médicament) caoutchouc, matières plastiques et matériaux de construction, Fabrication de vêtements en cuir et fourrure, Imprimerie (sauf journaux) reliure et reproduction d'enregistrements, Récupération, Taxidermie, Transformation des fibres, tissage, ennoblissement, Transformation de matières nucléaires, Travail du bois, du papier et du carton, Travail du cuir et fabrication de chaussures et Travail du verre et des céramiques.
- **SERVICES** : Ambulances, Blanchisserie et pressing (sauf libre-service), Coiffure, Compositions florales, Contrôle technique, Cordonnerie et réparation d'articles personnels et domestiques, Déménagement, Embaumement, soins mortuaires, Entretien et réparation de machines de bureau et de matériel informatique, Étalage, décoration, Finition et restauration de meubles, dorure, encadrement, Maréchalerie, Pose d'affiches, travaux à façon, conditionnement à façon, Ramonage, nettoyage, entretien de fosses septiques et désinsectisation, Réparation automobile cycles et motocycles, Réparation d'objets d'art, Spectacle de marionnettes, Soins de beauté, Taxis et voitures de remise, Toilettage d'animaux de compagnie, Travaux de photographiques et Voiture grande remise

Les activités artisanales n'emploient pas plus de 10 salariés au moment de leur création, elles sont constituées en tant que personne physique ou morale et font l'objet d'une déclaration d'activité auprès de la chambre des métiers et de l'artisanat.

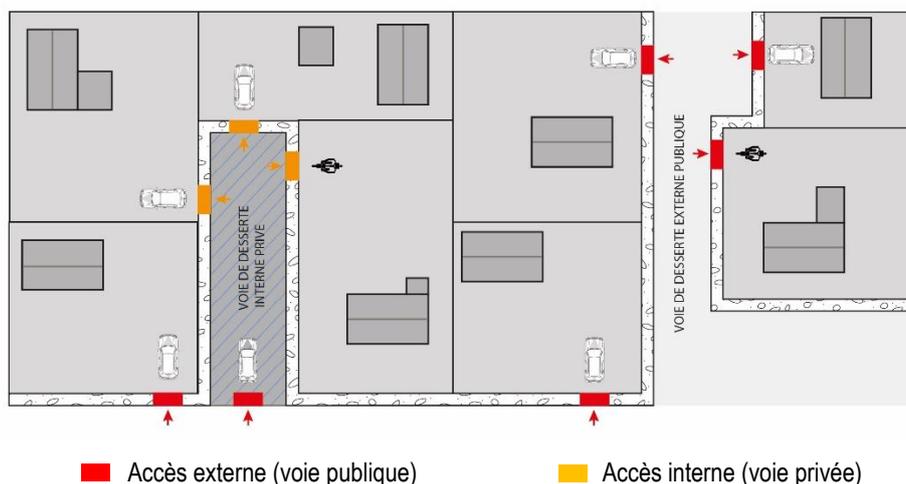
- **Restaurations** : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale (*restaurant, bar café...*).
- **Commerces de gros** : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Les activités suivantes constituent des activités de la sous-destination :

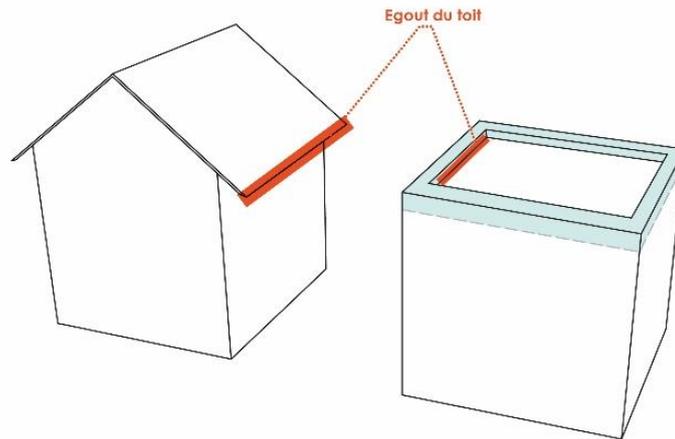
- *Reprographie, imprimerie, photocopie, serrurier ;*
- *Banques, assurances, agences immobilières, agence de voyage, auto-école ;*
- *Professions libérales : Médecins, Architecte, Avocat, Notaire, Géomètre, Expert-Comptable, éditeur... ;*

- *Laboratoire d'analyses, de radiologie ;*
 - *Établissements de service ou de location de matériel : laveries automatiques, stations de lavage, loueur de voiture, vidéothèque, salle de jeux (Bowling, laser game, escape game...) ... ;*
- **Hôtels** : constructions destinées à l'accueil de touristes dans les hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage, qui sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
 - **Autres hébergements touristiques** : constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
Les résidences hôtelières appartiennent à cette catégorie ainsi que les gîtes définis par l'article D324-1 du Code du tourisme, s'agissant de meublés de tourisme.
 - **Cinéma** : construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :**
 - **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : constructions destinées à assurer une mission de service public, comprenant notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public.
 - **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, comprenant notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
 - **Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
 - **Salles d'art et de spectacles** : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
 - **Équipements sportifs** : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, comprenant notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
 - **Autres équipements recevant du public** : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie préalablement : lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage.
 - **Constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :**
 - **Industries** : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, comprenant notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
 - **Entrepôts** : constructions ou aménagements destinés au stockage des biens ou à la logistique, incluant les locaux logistiques dédiés à la vente et les parcs de stationnement.
 - **Bureaux** : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
 - **Centres de congrès et d'exposition** : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

- **Construction existante** : une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.
- **Coupe et abattages d'arbres** : la coupe ou l'abattage se différencie du défrichement dans le sens où celle-ci n'a pas pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à un régime de déclaration préalable prévu à l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme et peuvent l'être également au titre du Code forestier.
- **Débit de fuite** : débit de vidange d'un ouvrage de rétention et/ou infiltration d'eau. Dans ce dernier cas, on parle de débit d'infiltration.
- **Défrichement** : toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre (Code forestier, art. L.341-1).
- **Démolition** : action de démolir une construction existante. Un permis de démolir peut être exigé, dans certains secteurs protégés au titre du patrimoine architectural, urbain ou paysager, pour démolir, en tout ou partie, un bâtiment. Toutefois, ce permis n'est pas obligatoire sur l'ensemble du territoire (articles R 421-27 à R 421-29 code de l'urbanisme). Cette autorisation préalable peut être nécessaire si le projet de démolition :
 - o concerne une construction :
 - inscrite au titre des monuments historique ;
 - identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme ou par délibération du conseil municipal, après enquête publique.
 - o ou s'il se trouve :
 - dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou aux abords des monuments historiques ;
 - dans un site inscrit, classé ou en instance de classement ;
 - dans un secteur de la commune où le permis de démolir a été instauré.
- **Desserte** : infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, situé hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

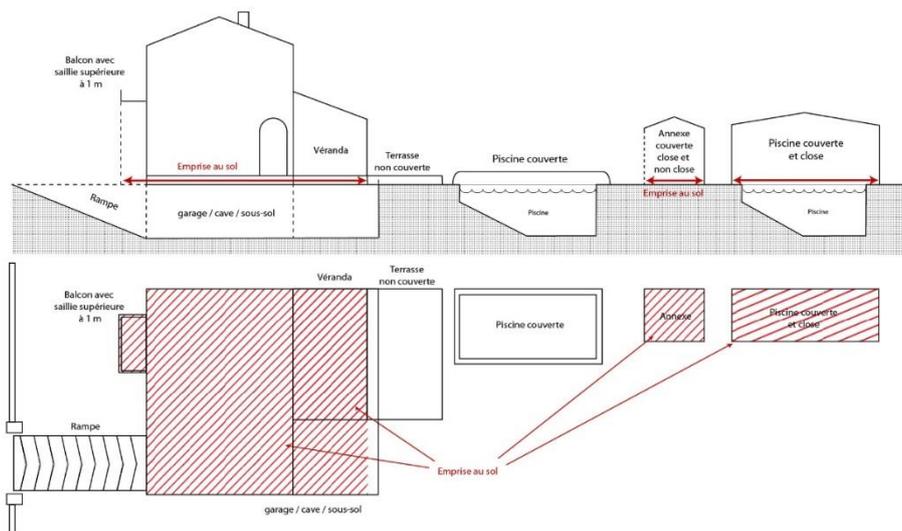


- **Destination principale d'un bâtiment ou d'une construction** : destination qui occupe une surface supérieure à 50% de la surface de plancher totale du bâtiment ou de la construction concernée.
- **Domaine public** : ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public.
- **Eaux pluviales / eaux de ruissellement** :
 Il n'existe pas de définitions officielles, mais seulement des acceptations relativement consensuelles dans le milieu professionnel.
 Les **eaux dites pluviales** sont, dans l'acceptation commune, la partie de l'écoulement qui est « gérée » par des dispositifs dédiés (infiltration, stockage, collecte, transport, traitement éventuel) ; elles interagissent en permanence avec les eaux souterraines et les autres réseaux.
 Les **eaux dites de ruissellement** sont la partie de l'écoulement qui n'est pas « gérée » par ces dispositifs. Elles s'écoulent pour partie en surface et empruntent en particulier les rues. Elles transportent de nombreux macrodéchets et sont parfois d'une forte turbidité, jusqu'à constituer des laves torrentielles. Une part chemine dans le sous-sol (zone dite non saturée, tranchées et conduites...). Elles se stockent et se déstockent, en situation de fortes pluies, pas seulement dans le sol, mais aussi en surface (zones inondées) et dans le sous-sol (parkings, caves).
 Les eaux pluviales (au sens des eaux « gérées ») et les eaux de ruissellement sont, avec ces définitions, les deux facettes d'une même et seule eau qui circule sous, sur et à travers la ville. Leur distinction, telle que décrite ci-dessus, reste difficile parce qu'elles s'alimentent réciproquement d'amont en aval.
- **Eaux usées domestiques (EUD)** : elles proviennent des différents usages domestiques de l'eau. On en distingue deux grandes catégories :
 - les eaux ménagères (ou « grises ») qui proviennent des salles de bain et des cuisines. Ces eaux sont généralement chargées en détergents, graisses, solvants et débris organiques...
 - les eaux « vannes » qui proviennent des rejets des toilettes et qui sont chargées de diverses matières organiques azotées et de germes fécaux.
- **Eaux usées non domestiques (EUND)** : elles proviennent de tous les usages autres que domestiques. Elles sont le plus souvent très différentes des eaux usées domestiques en termes de qualité et de quantité. En effet, leurs caractéristiques varient significativement d'une industrie à l'autre et en plus des matières organiques et des composés azotés ou phosphorés, elles peuvent également contenir des produits toxiques, des micropolluants minéraux et/ou organiques.
- **Eaux usées assimilées domestiques (EUAD)** : le principe d'eaux usées assimilées à des eaux usées domestiques est défini à l'article R.213-48-1 du code de l'environnement qui stipule :
« Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles pour lesquelles les pollutions de l'eau résultent principalement de la satisfaction de besoins d'alimentation humaine, de lavage et de soins d'hygiène des personnes physiques utilisant des locaux desservis ainsi que de nettoyage et de confort des locaux. »
 Elles correspondent aux eaux usées issues d'activités précisément répertoriées en annexe de l'arrêté du 21 décembre 2007 relatif aux modalités d'établissement des redevances pour pollution de l'eau et pour modernisation des réseaux de collecte.
- **Égout du toit** : partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau.
 L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltrations. En cas de toiture plate, l'égout de toit correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.



- **Emprise au sol :**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de l'ensemble des constructions couvertes dont la hauteur est égale ou supérieure à 0,60 m, tous débords, murs et surplombs inclus. Cela concerne les bâtiments, leurs extensions et leurs annexes : véranda, carport, abris, terrasse... (article DG2.2 « modalités d'application des règles relatives à l'emprise au sol »)



- **Emprises publiques :** elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, parkings de surface publics, voies SNCF, délaissés de tout ordre...) ou d'équipements publics.

- **Emplacements Réservés :** ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction pour un autre objet que celui de l'emplacement réservé est interdite sur les terrains, bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLU.

- **ERP :** Les établissements recevant du public (ERP) sont des bâtiments dans lesquels des personnes extérieures sont admises. Peu importe que l'accès soit payant ou gratuit, libre, restreint ou sur invitation. Une entreprise non ouverte au public, mais seulement au personnel n'est pas un ERP. Les ERP sont classés en catégorie qui définissent les exigences réglementaires applicables (type d'autorisation de travaux ou règles de sécurité par exemple) en fonction des risques.

Les catégories ou types d'ERP

Les catégories sont déterminées en fonction de la capacité d'accueil du bâtiment, y compris les salariés (sauf pour la 5e catégorie). Elles définissent les exigences réglementaires en fonction des risques.

Le classement d'un établissement est validé par la commission de sécurité à partir des informations transmises par l'exploitant de l'établissement dans le dossier de sécurité déposé en mairie.

Catégorie	Capacité
1 ^{ère}	au-dessus de 1500 personnes
2 ^{ème}	de 701 à 1500 personnes
3 ^{ème}	de 301 à 700 personnes
4 ^{ème}	jusqu'à 300 personnes, à l'exception des établissements compris dans la 5e catégorie
5 ^{ème}	établissements faisant l'objet de l'article R.* 123-14 du Code de la construction et de l'habitation, dans lesquels l'effectif du public n'atteint pas le chiffre minimum fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'exploitation.

Les établissements sont classés en types, selon la nature de l'exploitation

Type	Définition
J	Structures d'accueil pour personnes âgées ou personnes handicapées
L	Salles d'auditions, de conférences, de réunions, de spectacles ou à usage multiple
M	Magasins de vente, centres commerciaux
N	Restaurants et débits de boisson
O	Hôtels et pensions de famille
P	Salles de danse et salles de jeux
R	Établissements d'éveil, d'enseignement, de formation, centres de vacances, centres de loisirs sans hébergement
S	Bibliothèques, centres de documentation
T	Salles d'exposition à vocation commerciale
U	Établissements de soins
V	Établissements de divers cultes
W	Administrations, banques, bureaux
X	Établissements sportifs couverts
Y	Musées
PA	Établissements de Plein Air
CTS	Chapiteaux, Tentes et Structures toile
SG	Structures Gonflables
PS	Parcs de Stationnement couverts

- **Espace Boisé Classé** : les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (E.B.C.), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les E.B.C. peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine, l'E.B.C. est inconstructible, mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, cependant, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.

- **Espaces libres imposés** : il s'agit des surfaces non occupées par des constructions, hors espaces verts imposés, hors bâtiments et hors surfaces non closes à rez-de-chaussée.
Ex : espaces artificialisés non couverts tels que les terrasses, piscines, voies d'accès, places de stationnement, etc.

- **Espaces verts de pleine terre** : les espaces verts de pleine terre désignent tout espace
 - o dont le revêtement est perméable ;
 - o dans lesquels il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
 - o faisant l'objet d'un traitement ou d'un aménagement à dominante végétale et pouvant recevoir des plantations.

Exemples d'éléments non pris en compte dans le calcul des espaces verts : voies privées, bandes de roulement des véhicules servant d'accès aux places de stationnement, places de stationnement, espaces végétalisés situés sur des volumes hors sol (garage, toiture-terrasse, jardinières, bacs à fleurs, etc.).

- **Existence légale** : Construction édifiée :
 - o Avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire ;
 - o Ou conformément à une législation applicable à l'époque de la construction ;
 - o Ou conformément au permis de construire accordé.

- **Exhaussement** : remblais ou surélévation du sol.

- **Extension** : création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant présentant des dimensionnements inférieurs à celles-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. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal.

- **Exploitation agricole / forestière** : cf. Constructions à destination d'exploitation agricole et forestière.

- **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.

- **Faîtage** : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

- **Gabarit** : le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

- **Gestion traditionnelle des eaux pluviales** : mode de gestion ayant recours à des ouvrages de collecte et de stockage enterrés. Il regroupe un ensemble de techniques reposant sur le concept du « tout tuyau ». Les eaux pluviales sont collectées et concentrées vers un même exutoire.

- **Gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP)** : mode de gestion développant, de façon coordonnée entre toutes les échelles d'espaces pertinentes (urbains, périurbains et ruraux à leur amont direct), la multiplicité des fonctionnalités des systèmes et équipements contribuant à la gestion de l'eau de pluie. Cette gestion contribue à :
 - o valoriser l'usage et la présence de l'eau en ville,
 - o réduire les flux de pollution par temps de pluie,
 - o limiter dans les situations de pluies très fortes la formation d'écoulements occasionnels, rapides et concentrés et de zones d'accumulation.

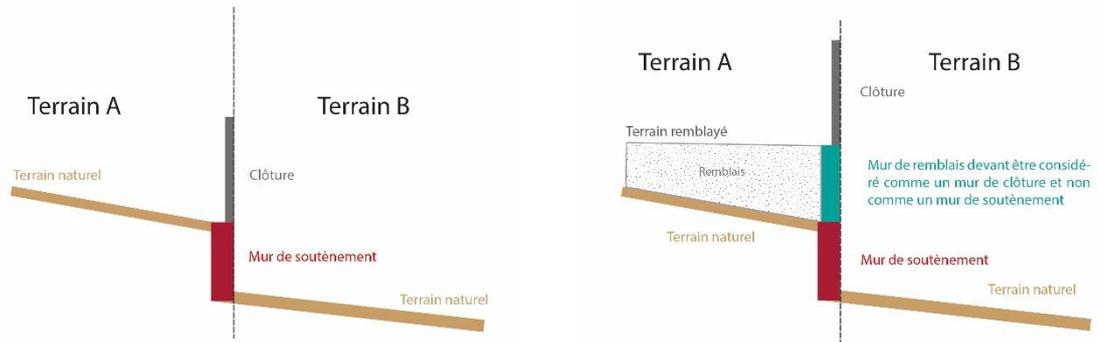
Elle cherche dans toute la mesure du possible à gérer les eaux au plus près du lieu où la pluie est tombée et à minimiser les ruissellements ou, à défaut, leurs effets sur les vies humaines et les biens.

- **Gestion à la « parcelle » des eaux pluviales** : mode de gestion intégrée des eaux pluviales qui vise à gérer au maximum les eaux de pluie in situ à l'échelle de la « parcelle » (c'est-à-dire directement là où elles tombent).

NOTA : le présent règlement impose une limitation des débits d'eaux pluviales rejetés à l'aval des « parcelles » objets d'aménagements et / ou de constructions. « Parcelle » est ici un terme générique pouvant recouvrir ceux d'unité foncière, de lotissement, de zone d'aménagement, d'îlot urbain ... Dans le cadre du présent règlement, le cas le plus fréquent est celui d'**unité foncière**.

- **Habitation légère de loisirs** : sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (article R111-37 du Code de l'Urbanisme).
- **Hauteur** : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie à la date de dépôt de la demande (article DG2.3 « modalités d'application des règles relatives à la hauteur des constructions »).
- **Impasse** : Une impasse est une voie ouverte ou non à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.
- **Imperméabilisation** : recouvrement d'un sol par un matériau imperméable (ex : asphalte, béton ...) qui entraîne notamment une altération de la capacité d'infiltration de l'eau. Les constructions, les revêtements artificiels (voiries, parkings, etc.) et les aménagements souterrains conduisent à l'imperméabilisation de vastes surfaces, ce qui provoque une forte perturbation du cycle de l'eau à une échelle locale, voire globale.
- **Infiltration** : processus par lequel l'eau pénètre plus ou moins profondément dans le sol. L'infiltration participe à l'alimentation des écoulements souterrains et donc aussi à la recharge des nappes souterraines. L'imperméabilisation des sols diminue fortement les possibilités d'infiltration, que ce soit en profondeur vers la nappe ou vers les couches superficielles.
- **Installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou autorisation)** : Sont considérées comme installations classées, au titre du Code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments. Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières, au sens des articles 1^{er} et 4 du Code minier. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement. La nomenclature est un catalogue exhaustif des activités des ICPE. Vous pouvez la consulter sur le site AÏDA. Elle est divisée en 4 catégories de rubriques d'activité :
 - rubriques 1000 : Substances
 - rubriques 2000 : Activités
 - rubriques 3000 : Activités "IED"
 - rubriques 4000 : Substances et mélanges dangereux
- **Installations accessoires** : auvents rampes d'accès, terrasses amovibles accolées aux HLL et résidence de loisirs installés sur des terrains aménagés.

- **Installations techniques** : Les équipements techniques sont des équipements qui ne s'inscrivent pas directement dans la volumétrie de la construction, mais qui lui sont nécessaires (antennes, cheminées, transformateur d'électricité, puits de chaleur, édicule d'ascenseur, panneaux solaires...).
- **Jardins familiaux et partagés** : il s'agit de regroupements de jardins, gérés par une association ou un organisme public, mis à disposition de particuliers, afin qu'ils en jouissent pour leurs loisirs, à l'exclusion de tout usage commercial.
- **Liaison douce** : Une liaison douce est un cheminement dédié aux modes de transports "doux" comme le vélo, le roller, la trottinette, la marche à pied, etc. Elle est séparée des voies pour véhicules motorisés dans le but d'assurer la sécurité des usagers.
- **Limites séparatives** : Limites mitoyennes avec une autre propriété. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques. Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :
 - o Les limites latérales aboutissant directement à une voie ou à une emprise publique, sans inflexion.
 - o Les limites latérales de fond de terrain n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.
- **Linéaire sur voie** : le linéaire sur voie s'applique voie par voie et ne se cumule pas pour les constructions à l'angle de deux voies.
- **Local accessoire** : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.
- **Logement de fonction** : logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.
- **Logement locatif social** : les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L320-5 du Code de la construction et de l'habitation.
- **Lotissement** : division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (article L442-1 du Code de l'Urbanisme).
- **Lucarnes** : baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture généralement à deux ou trois pentes (croupe) formant des noues avec le pan de toiture principal. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie.
- **Modénature** : ensemble des différents ornements ou traitements ornementaux de façade qui en expriment la plastique (encadrement des baies, corniche, génoise, bandeau, fronton, etc.). Leurs proportions et dispositions participent d'un style architectural.
- **Mur de remblai** : cf. mur de soutènement.
- **Mur de soutènement** : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement, mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain, mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.



- **Mutualisation du stationnement** : le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site ou au sein d'une même construction.
- **Noue** : fossé large et peu profond, souvent végétalisé, susceptible de stocker les eaux pluviales, avant infiltration ou évacuation vers un exutoire de surface.
- **Opération d'aménagement / Opération d'ensemble** : une opération d'aménagement, ou opération d'ensemble est une opération permettant de réaliser un aménagement complexe. Elle suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.
Elle permet de répondre aux objectifs politiques poursuivis par la personne publique compétente et à un besoin identifié, qu'il s'agisse des communes et EPCI, des autres collectivités territoriales et de leurs groupements. L'opération d'ensemble est l'expression concrète du projet de la collectivité et des objectifs de développement durable exprimés dans les documents d'urbanisme.
Une opération d'aménagement peut avoir pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.
- **Ordre continu** : les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.
- **Parcelle** : portion de terrain constituant l'unité cadastrale de base.
- **Parcelles dites en drapeau** : Les unités foncières dites « en drapeau » sont en greffe sur une voie (chaussée + trottoir) ou emprise de desserte via un linéaire étroit correspondant à une voie d'accès ou un chemin privatif. Leur surface principale est située en recul vis-à-vis de l'alignement, dont elle est séparée par une ou plusieurs autres parcelles.
- **Perméabilité d'un sol** : capacité d'un sol à infiltrer l'eau (Normalisation Française XP P 16-002 (2007) - Glossaire assainissement).
- **Personnes pouvant être accueillies** : pour le calcul des places du stationnement, il s'agit du public à l'exception des membres du personnel.
- **Plan de masse** : Représentation graphique aérienne cotée en trois dimensions présentant de manière suffisamment détaillée l'état actuel d'une unité foncière et son devenir en incluant les édifications ou

modifications de constructions envisagées. Ce plan présente notamment l'implantation et la hauteur des constructions, le tracé des voies de desserte, les stationnement et raccordements.

- **PPR / Plan de prévention des risques** : Document d'urbanisme, sous la responsabilité du Préfet, qui peut traiter d'un ou plusieurs types de risque et s'étendre sur une ou plusieurs communes. Il délimite les zones exposées directement ou indirectement à un risque et d'y réglementer l'utilisation des sols. Le PPR équivaut à une servitude d'utilité publique (SUP) qui s'impose à tous les projets et notamment lors de la délivrance des permis de construire. Le PPR approuvé, valant SUP, est annexé au PLU qui doit être en conformité avec celui-ci.
- **Pourcentage de pente** : le pourcentage de pente permet de décrire le relief en exprimant le rapport entre la dénivellation et la distance horizontale.

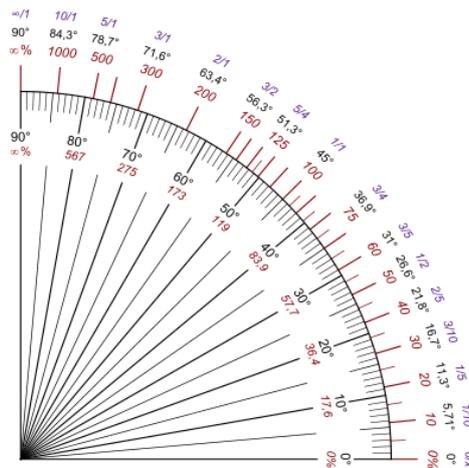


Diagramme de pentes sur quart de cercle avec les principales valeurs en pourcentage, degrés et ratio

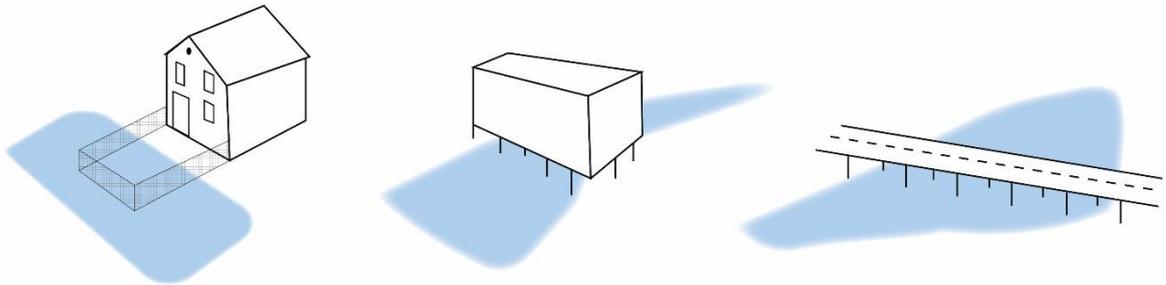
- **Programme** : ensemble des actions prévues au sein d'un projet d'aménagement/de construction, proposé dans le cadre d'une demande d'autorisation de droit du sol.
- **Réhabilitation** : travaux d'amélioration ou de mise en conformité globale d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur de celui-ci (exemples : réhabilitation d'une grange, d'un vieil immeuble ou d'une bâtisse délabrée). La réhabilitation peut s'accompagner ou non d'un changement de destination.
- **Rénovation** : travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état original.
- **Remblais** : exhaussement du sol par apport de matériaux, y compris tout ce qui fait obstacle à l'écoulement (bâtiments, éléments de structure, parking sur remblais...).
- **Renouvellement urbain** : forme d'évolution urbaine par reconstruction de la ville sur elle-même, par recyclage de ses ressources bâties et foncières. Le renouvellement urbain est une voie alternative à l'étalement urbain.
- **Réseau hydraulique superficiel (réseau hydraulique de surface)** : est rattaché sous ce vocable l'ensemble des « surfaces linéaires » où cheminent préférentiellement les eaux de ruissellement qu'elles soient naturelles (cours d'eau, vallons, thalwegs ...) ou artificielles (fossés connexes aux voiries, fossés agricoles de drainage des terres, canaux de colature, caniveaux, chaussées ...).
- **Résidence hôtelière ou résidence de tourisme** : établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de

chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offert en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale. Une résidence de tourisme peut être composée de natures d'hébergement variées : appartement, chambre, mobile home (type camping).

- **Rétention** : stockage temporaire des eaux de pluie. Les eaux retenues sont ensuite transférées progressivement dans les milieux naturels (rivières, nappes) ou au réseau en dernier recours.
- **Retrait** : zone non construite dont la largeur est mesurée à l'horizontale, depuis le mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.
- **Ripisylve** : ensemble des formations boisées (arbres, arbustes, buissons) qui se trouvent aux abords d'un cours d'eau. L'absence de ripisylve favorise l'érosion et le déplacement du cours d'eau.
- **Risque** : il ne faut pas confondre aléa, risque et vulnérabilité. L'**aléa** est un phénomène (naturel, technologique) plus ou moins probable sur un espace donné. La **vulnérabilité** exprime le niveau d'effet prévisible de ce phénomène sur des enjeux (l'homme et ses activités). Le **risque** peut être défini comme la probabilité d'occurrence de dommage compte tenu des interactions entre facteurs d'**endommagement (aléas)** et facteurs de **vulnérabilité** (peuplement, répartition des biens). Certains résumant ainsi ces définitions par une formule : "risque = aléa x vulnérabilité".
La notion de risque recouvre à la fois le danger potentiel de **catastrophe** et la perception qu'en a la société, l'endommagement potentiel, comme celle de l'endommagement effectif. Un risque peut être d'origine naturelle ou peut avoir des causes purement anthropiques (risques technologiques, risques géopolitiques par exemple).
- **Ruissellement** : circulation des eaux de pluie à la surface du sol. L'imperméabilisation des sols favorise le ruissellement des eaux pluviales au détriment de leur infiltration.
- **Saillie** : partie de construction dépassant le plan de façade ou de toiture : les balcons, bow-windows, encorbellements, contreforts, corniches, moulures, consoles, corbeaux et débords de toitures.
- **Servitudes d'utilité publique (SUP)** : servitudes administratives instaurées au motif de l'utilité publique après enquête publique. Ces servitudes se répartissent en quatre catégories :
 - o Servitudes de conservation du patrimoine : Patrimoine naturel, Patrimoine culturel (monuments historiques, monuments naturels et sites) et Patrimoine sportif ;
 - o Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements : Énergie, Mines et carrières, Canalisations, Communications et Télécommunications ;
 - o Servitudes relatives à la défense nationale ;
 - o Servitudes liées à la salubrité et à la sécurité publique : Salubrité publique et Sécurité publique (surfaces submersibles, plans de prévention des risques, protection autour des mines et carrières).
 Elles sont annexées au PLU mais sont déterminées et révisées de manière indépendante. Elles sont opposables aux autorisations d'urbanisme et s'imposent en plus des règles d'urbanisme.
- **Sol ou terrain naturel** : le sol ou terrain naturel est celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation (délais ou remblais), même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement autorisés ou non soumis à autorisation d'urbanisme.
- **Souche** : dispositif maçonné posé sur une toiture, recevant les conduits d'une cheminée ou de ventilation.

- **Surface de plancher (SDP)** : la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
 - a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
 - b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
 - c) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
 - d) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
 - e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
 - f) 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 L231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
 - g) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
 - h) 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.
-
- **Surface de vente** : espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, de ceux affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, et de ceux affectés à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (Loi n°72-657 du 13 juillet 1972).
 - **Techniques alternatives** : contrairement au mode de gestion du tout-à-l'égout, qui consiste à évacuer le plus rapidement les eaux pluviales vers un réseau d'eau souterrain, les techniques dites alternatives sont basées sur le principe de gestion « à la source ». Leur objectif est de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux de pluie au plus près de leur lieu de production, ce qui permet de redonner aux surfaces d'écoulement un rôle régulateur (qualitatif et quantitatif). Ces techniques constituent une alternative au réseau traditionnel de conduites, ce qui justifie leur nom.
 - **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou groupe de propriétaires non séparé par une voie.
 - **Terrain bâti ou non bâti** : un terrain bâti qui fait l'objet d'une demande de permis de démolir pour la (les) construction(s) existante(s) est considéré comme terrain « non bâti ». Un terrain ne comportant qu'une/des piscine(s) ou qu'un/des bassin(s) n'est pas considéré comme un terrain bâti.
 - **Toiture-terrasse** : couverture horizontale ou présentant une pente inférieure à 5%.
 - **Toiture végétalisée** : couverture d'un bâtiment recouvert de substrat végétalisé.

- **Transparence hydraulique :** la transparence hydraulique est l'aptitude que possède un aménagement / une construction / un ouvrage à ne pas dégrader la situation précédente au regard des écoulements pluviaux et donc à ne pas faire globalement obstacle aux mouvements des eaux. Ainsi, un aménagement / une construction / un ouvrage est considéré "transparent" d'un point de vue hydraulique lorsque, notamment, il n'amplifie pas le volume des écoulements, ne réduit pas significativement la proportion des eaux qui s'infiltrent dans le sol, n'intensifie pas la vitesse d'écoulement des eaux, n'amplifie pas le niveau des plus hautes eaux, n'allonge pas la durée des inondations et n'augmente pas leur étendue.



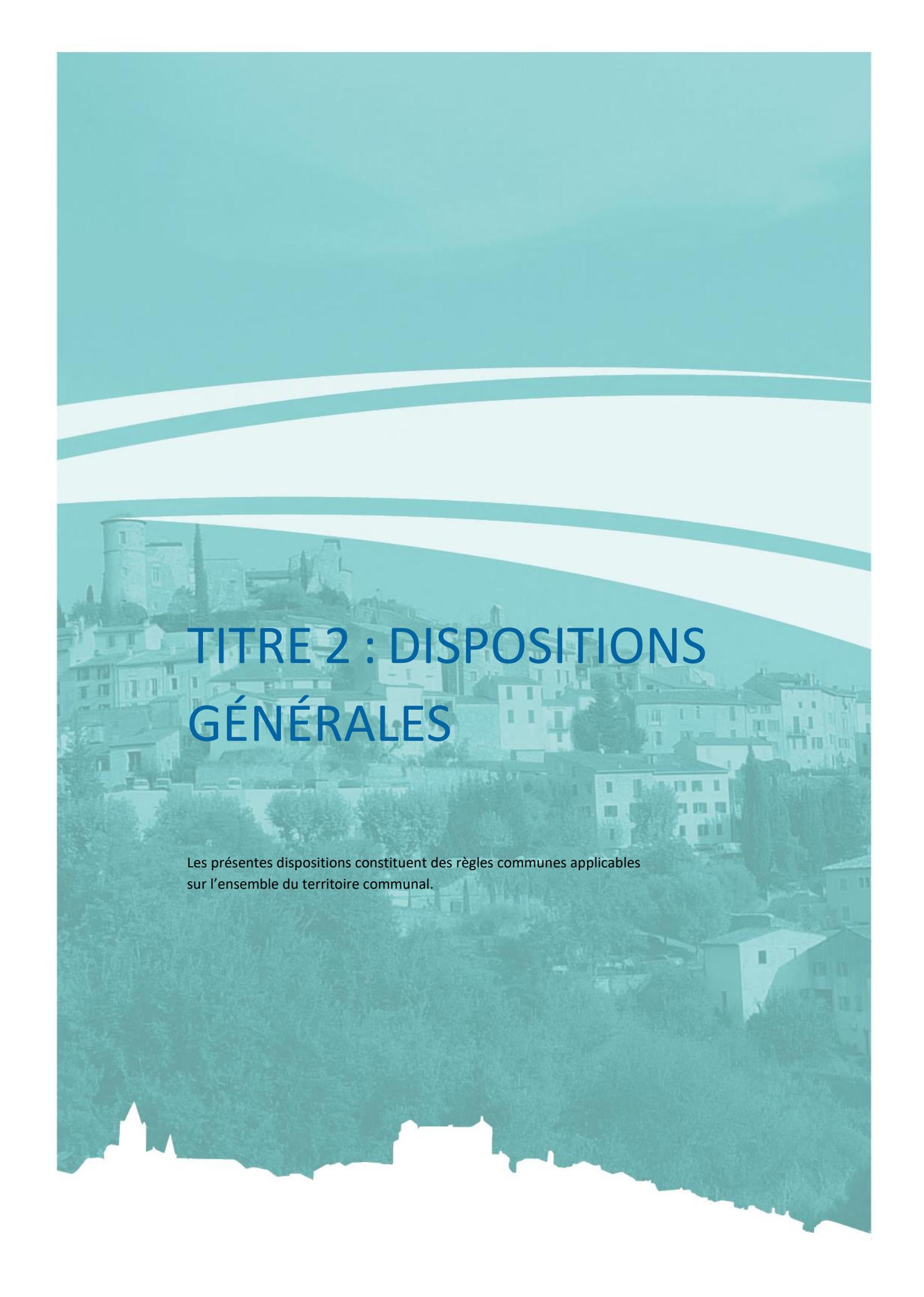
- **Voie :** une voie dessert une ou plusieurs propriétés et comporte les aménagements nécessaires à la circulation des véhicules automobiles.
- **Voie privée :** la voirie privée est une voie appartenant à une ou plusieurs personnes privées.
- **Voies et emprises publiques :**
 - Sont considérées comme **voies publiques** au sens du présent règlement, les voies existantes ou à créer, privées ou publiques, ouvertes à la circulation publique des véhicules et des personnes, desservant au moins deux propriétés.
 - Sont considérées comme **emprises publiques**, tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.
- **Vulnérabilité :** la vulnérabilité exprime le niveau d'effet prévisible d'un phénomène naturel (aléa) sur des enjeux (l'homme et ses activités). Elle évalue dans quelle mesure un système socio-spatial risque d'être affecté par les effets néfastes des aléas.

La vulnérabilité, en englobant les enjeux, exprime un degré d'exposition à l'aléa qui peut être évalué par le niveau d'endommagement constaté ou prévu.
 La vulnérabilité humaine évalue d'abord les préjudices potentiels aux personnes dans leur intégrité physique (décès, blessés, etc.). La vulnérabilité économique traduit généralement le degré de perte ou d'endommagement des biens et des activités exposés au phénomène.
 L'analyse de la vulnérabilité s'appuie sur une description de l'impact du dommage selon différents critères : sensibilité au dommage ; degré de dépendance ; la transférabilité, qui mesure la capacité d'adaptation ; la résilience, qui mesure la capacité de cicatrisation après l'événement.
- **Zone d'aménagement Concerté (ZAC) :** zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains (notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés).
 La ZAC constitue une procédure d'initiative et d'intérêts publics, même si sa réalisation est susceptible d'être confiée à un aménageur privé. Elle s'utilise essentiellement pour des opérations d'une certaine envergure. Elle permet notamment la discussion, entre les acteurs concernés, sur les éléments de programme (tels que les équipements) et leur financement.

- **Zones humides** : les zones humides sont des « *terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).

Conformément à l'article R151-43 du Code de l'urbanisme, les zones humides et leurs espaces de fonctionnalité constituent des éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, elles sont constitutives des trames vertes et bleues sur le territoire, et doivent impérativement être conservées. D'éventuelles destructions partielles de zones humides rendues nécessaires par des enjeux d'intérêt général doivent faire l'objet de mesures compensatoires, compatibles avec les modalités définies par le SDAGE Rhône Méditerranée en vigueur. Il n'est pas autorisé de les remblayer, de les déblayer, de les drainer, ni de modifier leur fonctionnalité, de les imperméabiliser et de réaliser des travaux et aménagements de quelque sorte que ce soit.

- **Zone Non Aedificandi** : zone non constructible.



TITRE 2 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les présentes dispositions constituent des règles communes applicables sur l'ensemble du territoire communal.

CHAPITRE 1 / REGLES GENERALES APPLICABLES

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent, en outre, être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

ARTICLE DG1.1 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément au Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent 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.

Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susvisés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure et motiver expressément sa décision.

ARTICLE DG1.2 – REGLES APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, installations ou ouvrages) sont autorisés dans chaque zone. Il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les aménagements d'espaces publics et d'espaces verts établis suivant un projet d'ensemble ;
- les crèches et haltes-garderies publiques ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire publics et de l'enseignement supérieur, ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement et situés à leur proximité immédiate (300 mètres à pied) ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur publics, ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement et situés à leur proximité immédiate (300 mètres à pied) ;
- les établissements publics de santé (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements sportifs publics ;
- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, autoroutes, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.) et aux services publics d'eau, d'assainissement et de valorisation des ressources..., sauf dispositions contraires et règles spécifiques.
- les équipements culturels ;
- les équipements ou ouvrages liés à la sécurité aérienne.

De plus, sont admises dans l'ensemble des zones, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...).

Compte tenu de leurs spécificités (concours architecturaux, réglementation spécifique liée aux Établissements Recevant du Public, sécurisation des lieux...), les dispositions réglementaires particulières des différents articles des zones U, AU, A et N ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE DG1.3 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS SINISTRES

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en disposent autrement.

Un bâtiment régulièrement édifié doit avoir une existence légale, à savoir une construction, de plus de 40 m² de surface de plancher, édifiée :

- Avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire (plan et matrice cadastrale napoléonien) ;
- Ou conformément au permis de construire accordé.

Une ruine ne peut être considérée comme un bâtiment régulièrement édifié.

Une construction est considérée en ruine dès lors qu'une partie des murs de fondation et de la toiture ne sont plus présents.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial le justifie et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment est autorisée, excepté dans les cas suivants :

- lorsque le bâtiment a été détruit par un évènement lié à un risque naturel de grande ampleur ;
- lorsque le bâtiment est situé dans une zone de risque fort d'un Plan de Prévention des Risques.

ARTICLE DG1.4 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS

Les travaux sur une construction existante (extension, changement de destination, etc.) sont autorisés lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 de chacune des zones et secteurs, sauf dispositions contraires mentionnées à l'article 2.

Lorsqu'un bâtiment, régulièrement édifié, existant à la date d'approbation du PLU n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement en vigueur, le permis de construire pour le modifier ne peut être accordé que pour des travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou sont sans objet à leur regard.

Les pourcentages d'emprises au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie pour la zone.

ARTICLE DG1.5 – REGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL

Sauf disposition contraire du règlement (cf. notamment prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales et à la gestion du risque inondation), et à l'exception des constructions souterraines situées intégralement sous le niveau du sol après travaux et leurs voies d'accès, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone peuvent être autorisés, dans la limite de 1 mètre 50 maximum par rapport au terrain naturel originel, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Un traitement en restanques peut être réalisé dès lors que le décaissement est supérieur à 1m50. L'espace entre deux murs de restanques doit être égal à la hauteur du plus haut des deux murs l'encadrant et être végétalisé. Cet espace peut également être exploité judicieusement pour la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP).

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales,
- aux affouillements et exhaussements du sol nécessaire à la stabilité des terrains ;
- aux équipements publics ou nécessaires à un intérêt collectif.

Les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol du terrain aménagé devront être utilisés en priorité. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

ARTICLE DG1.6 – REGLES APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS

1. Application des règles des lotissements

Conformément à l'article L442-14 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivants :

- la date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;
- l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Conformément à l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, si, à cette date, le lotissement est couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Quand bien même une majorité de colotis demanderait le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

En application de ces deux articles, entre cinq et dix ans après l'approbation du lotissement délivré par un permis d'aménager, ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement du lotissement et le PLU qui s'appliquent.

2. Opposition de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme

L'article R151-21 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Compte tenu de la sensibilité paysagère et du faible dimensionnement des voiries et réseaux, le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU.

CHAPITRE 2 / REGLES D'URBANISME ET MODALITES D'APPLICATION COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Les articles ci-après définissent les modalités d'application des 13 articles applicables dans chaque zone ainsi que les dispositions communes à chaque zone.

En cas de discordance entre les dispositions communes ci-après et les dispositions particulières à une zone, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

ARTICLE DG2.1 – REGLES RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1.1. Emplacements réservés de mixité sociale (dispositifs de mixité sociale au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme)

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, des programmes de logements qu'il définit.

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. Ce numéro renvoie à une liste qui figure ci-dessous.

La mise en œuvre de la servitude L151-41 4° du Code de l'Urbanisme s'applique pour les constructions neuves. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.

La constructibilité sur ces terrains est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après. Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en œuvre de cette servitude. Le bénéficiaire est alors la commune.

La servitude est levée après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessus, soit par cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisé le programme de logements locatifs conventionnés.

Liste des emplacements réservés pour la mixité sociale

N° de la servitude	Localisation	Programme de logements	Superficie
MS-01	Touos Aussels	Réalisation d'opération d'habitat dont la part réservée aux logements locatifs conventionnés est fixée à 12 logements	36 400 m ²

1.2. Préservation de la diversité commerciale : linéaire commercial

Le long des linéaires commerciaux figurés sur les documents graphiques du zonage, la transformation des surfaces de commerce, d'artisanat et de restauration et de service d'intérêt collectif des locaux existants en rez-de-chaussée sur rue en une affectation autre est interdite.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de la construction y compris les locaux de stockage des déchets ménagers.

ARTICLE DG2.2 – MODALITES D'APPLICATION DES REGLES RELATIVES A L'EMPRISE AU SOL

Sauf disposition contraire, dans les zones urbaines ou à urbaniser, la définition de l'emprise au sol est la suivante :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de l'ensemble des constructions couvertes dont la hauteur est égale ou supérieure à 0,60 m, tous débords, murs et surplombs inclus. Cela concerne les bâtiments, leurs extensions et leurs annexes : véranda, carport, abris, terrasse...

Toutefois, sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- o les ornements tels que les éléments de modénature (incluant les génoises et les décorations de façades) et les marquises (balcons, pergolas démontables, pare-soleil, auvents, oriels, ...), les débords de toiture et les constructions en porte à faux lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et n'excèdent pas 1 m de largeur ;
- o les constructions souterraines.

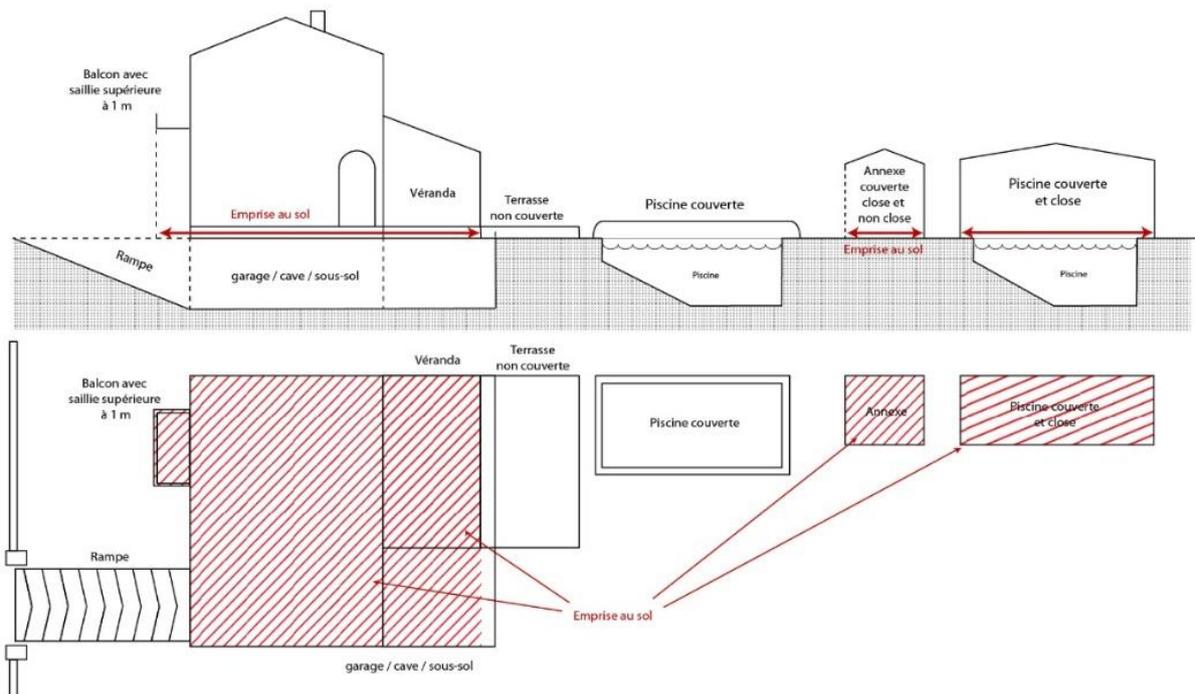


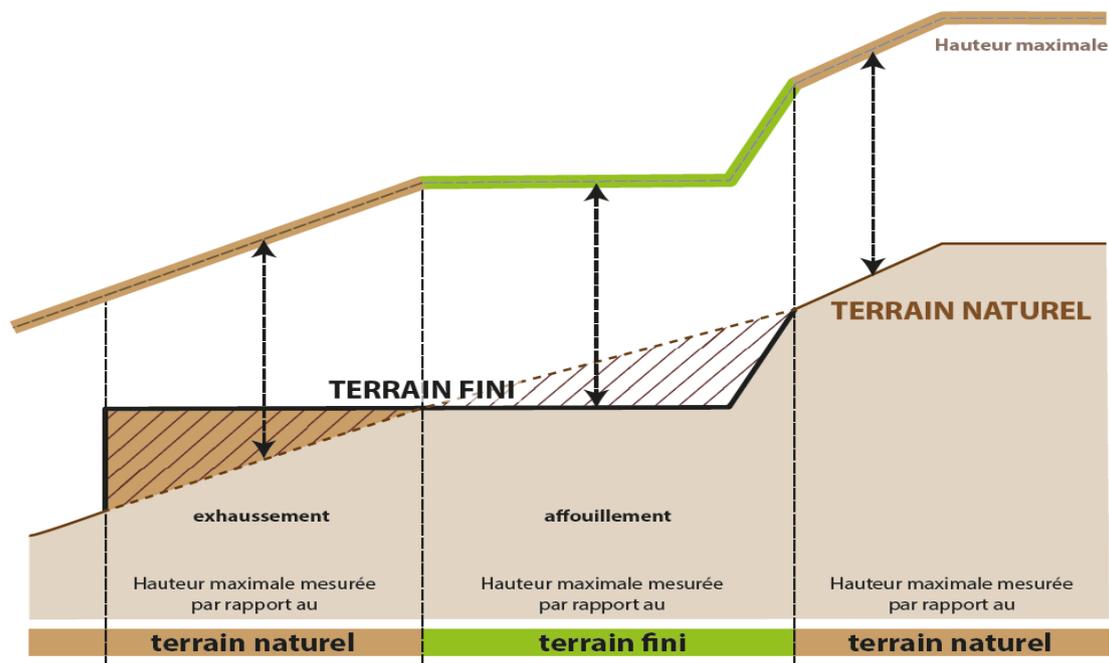
Illustration : modalités d'application des règles relatives à l'emprise au sol dans les zones urbaines et à urbaniser

ARTICLE DG2.3 – MODALITES D'APPLICATION DES REGLES RELATIVES A LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs maximales indiquées dans chaque zone s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions et annexes ou surélévations de constructions existantes.

Sauf précision contraire dans le règlement, la hauteur maximale des constructions est mesurée :

- du point le plus bas situé verticalement, apprécié par rapport :
 - o Au niveau du terrain naturel, existant avant travaux d'exhaussement à la date de dépôt de la demande ;
 - o Au niveau du terrain fini, après travaux d'affouillement entrepris pour la réalisation du projet de construction.
- jusqu'au niveau de l'égout du toit ou du sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.



Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction à la date du dépôt d'une demande.

Le terrain fini est celui qui existe après travaux pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs projets de constructions.



Lorsque la construction est implantée à l'alignement d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, ou d'une emprise publique existantes ou projetées, sur un terrain en contrebas ou en contre-haut de la voie ou de l'emprise publique, la hauteur absolue se mesure à partir du niveau altimétrique de la voie ou de l'emprise publique.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale :

- les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques...) et les rampes d'accès dans la limite de 2 mètres de hauteur ;
- les équipements publics : les ouvrages, installations et équipements d'intérêt collectif et de services publics, y compris ferroviaire ou liés aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

La hauteur maximale dans le cas d'une toiture végétalisée peut être majorée de 1 mètre par rapport à la règle édictée dans chacune des zones afin de prendre en compte les impératifs techniques d'isolation et/ou de végétalisation de la toiture.

ARTICLE DG2.4 – MODALITES D'APPLICATION DES REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'article 6 dans les dispositions particulières à chaque zone concerne les limites qui séparent un terrain d'une voie (publique ou privée ouverte à la circulation publique) ou d'une emprise publique.

Il ne s'applique donc pas aux :

- limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière...). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article 4-4 qui s'appliquent ;
- dessertes internes des constructions sur le terrain de l'opération.

Il s'applique donc aux voies et chemins, publics ou privés, desservant deux logements ou plus.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est indiqué aux documents graphiques, les conditions d'implantation s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

Les règles fixées à l'Article 6 ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture ;
- aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- aux ombrières et pergolas ;
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics et aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications. ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et entre les constructions sur une même unité foncière

Les articles 7 et 8 dans les dispositions particulières à chaque zone ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction ;
- aux débords de toiture ;
- aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- aux balcons en saillies dans la limite de 100 cm ;
- aux ombrières et pergolas ;
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics et aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE DG2.5 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX COEFFICIENTS D'ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

Les espaces verts de pleine terre correspondent aux surfaces perméables qui laissent infiltrer l'eau jusqu'au centre de la terre, sans rencontrer d'obstacle en sous-sol autres que les ouvrages d'infrastructure et d'équipements urbains (tunnels, canalisation, etc.) (cf. lexique).

Les espaces libres correspondent aux surfaces hors espaces verts imposés et non pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol (cf. lexique) soit, libre de tout ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

Exemple de modalités de calcul des espaces libres et des espaces verts de pleine terre :

Sur un terrain de 500 m² :

- coefficient d'espace libre requis de 25 % ⇔ 125 m² d'espaces libres ;
- coefficient d'espace vert de pleine terre requis de 40 % ⇔ 200 m² d'espaces verts ;
- coefficient d'emprise au sol de 35% ⇔ 175 m² d'emprise au sol.

ARTICLE DG2.6 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX NORMES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

Le nombre d'aires de stationnement exigé dépend de la destination des constructions. Ces règles sont définies pour chaque destination et sous-destination de construction.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à tout projet de construction, toute modification d'une construction existante, tout changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. Le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

L'aménagement des places de stationnement doit, autant que possible, recourir à des revêtements perméables afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Des prescriptions pour la diffusion des véhicules électriques sont prises dans le cadre de la réalisation des places de stationnement automobile et deux roues à l'article 2 du chapitre D du Titre 2.

Normes à respecter pour les véhicules 4 roues motorisées et plus

Destination	Sous-destination	Normes imposées	
Exploitation agricole forestière	Exploitation agricole	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et dans l'emprise des exploitations.	
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	1 place/50m ² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logements	Aucune place de stationnement n'est exigée dans le cadre d'opérations coordonnées touchant à l'ensemble d'une façade et contribuant à l'amélioration de son aspect. En cas d'impossibilité technique, aucune place n'est imposée dans la zone UA.
	Hébergement	<p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, les règles applicables sont celles des articles L151-34 et L151-35 du Code de l'urbanisme.</p> <p>1 place visiteur (facilement accessible depuis le domaine public) à partir et par tranche de 3 logements dans le cas d'une opération d'aménagement ou d'un lotissement</p>	
Commerces et activité de services	Artisanat et commerce de détail	1 place/30 m ² de SdP complété d'1 place pour chaque salarié pour les activités commerciales 1 place/60 m ² de SdP pour les activités artisanales	Aucune place de stationnement n'est exigée dans le cadre d'opérations coordonnées touchant à l'ensemble d'une façade et contribuant à l'amélioration de son aspect.
	Restauration	<u>SdP inférieure ou égale à 150 m²</u> 1 place / 10 m ² de SdP <u>SdP supérieure à 150m²</u> 1 place / 20 m ² de SdP	
	Commerce de gros	1 place / 100 m ² de SdP	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<u>SdP inférieure ou égale à 150 m²</u> 1 place / 60 m ² de SdP <u>SdP supérieure à 150m²</u> 1 place / 40 m ² de SdP	
	Hôtel et autres hébergement touristiques	1 place / 1 chambre complété d'1 place pour chaque salarié	Pour les hôtels de capacité importante recevant des groupes, 1 place de stationnement dévolue aux cars doit être prévue par tranche entamée de 50 chambres.

	Cinéma	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable
Équipement d'intérêt collectif et services publics		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé pour assurer le stationnement : <ul style="list-style-type: none"> - des véhicules de livraison et de service ; - des véhicules du personnel. <p>Dans tous les cas, il doit être aménagé 1 place de stationnement pour 60m² de SdP au minimum.</p>
	Entrepôt	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé pour assurer le stationnement : <ul style="list-style-type: none"> - des véhicules de livraison et de service ; - des véhicules du personnel. <p>Dans tous les cas, il doit être aménagé 1 place de stationnement pour 1000m² de SdP au minimum.</p>
	Bureau	1 place / 35 m ² de SdP
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

Normes de stationnement pour les 2/3 roues motorisées

Destination des constructions	Norme imposée pour les deux roues motorisées
Habitation	1 place pour 6 places véhicules à 4 roues motorisées
Commerces et activité de services	2 places deux-roues pour 100 m ² de surface de plancher
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable. Pour les établissements d'enseignement et de formation, le nombre de place sera corrélé aux effectifs.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1 place deux-roues pour 100m ² de surface de plancher

Normes de stationnement pour vélo

Les normes de stationnement vélo pour les constructions neuves doivent respecter les dispositions des articles R113-11 à R113-17 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Modalités de mises en œuvre

Conditions du calcul du nombre de places de stationnement

Sauf application par tranche entamée spécifiquement précisée, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5 pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé.

Exemple : Réalisation d'un bâtiment pour lequel il est demandé 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher :

- a) *Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 160 m² de surface de plancher :
160/50 = 3,2. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement.*
- b) *Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 190 m² de surface de plancher :
190/50 = 3,8. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 4 places de stationnement.*

Calcul du stationnement pour les commerces et les réserves : le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois, un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50% de la surface de plancher totale. Dans tous les cas, le stationnement dévolu aux livraisons et au personnel doit être assuré.

Conditions d'accès de toutes les aires de stationnement, y compris les aires pour 2 roues

Les aires de stationnement et de manœuvre sont réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et doivent avoir un cheminement aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies.

Le stationnement automobile dit "commandé" (places de stationnement alignées en enfilade les unes derrière les autres obligeant la présence simultanée des propriétaires) est autorisé à condition d'être commun à un même logement.

Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Conformément à l'article L151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa du présent article pour des raisons techniques, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (distance maximum de 300 mètres à pied), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Stationnements 2 roues

L'espace destiné aux 2 roues doit être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. Il est recommandé que chaque espace destiné aux 2 roues puisse disposer d'un système de sécurité permettant d'attacher les 2 roues.

Une place 2 roues est équivalente à 2 m² au minimum (1m x 2m).

Normes de stationnement

Les normes des places de parking sont soumises au respect des normes suivantes :

- La norme NF P91-100 pour les parkings accessibles au public ;
- La norme NF P91-120 pour les parcs de stationnements privés.

Une place de parking est équivalent à 7,5 m² (2,5 x 5 m) ou à 16,5 m² (3,3 x 5) pour les PMR.

Charge de véhicules électriques

Les constructions doivent respecter les dispositions édictées au titre des articles L113-11 et suivantes et R113-6 et suivants du Code de la construction et de l'Habitat concernant les points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Obligation en faveur de la production d'énergies renouvelables

A condition de ne pas être incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et de ne pas porter atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager :

- 50% de la surface des parcs de stationnement extérieur nouveaux, d'une emprise au sol supérieure à 500m², doit être recouvert d'un aménagement hydraulique ou d'un dispositif végétalisé favorisant la perméabilité des eaux pluviales ou leur évaporation.
- 50% de la surface des parcs de stationnement extérieur nouveaux, d'une emprise au sol inférieure à 500m², doit être recouvert d'un dispositif végétalisé ou d'ombrière concourant à l'ombrage du parc.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales ne permettant pas l'installation d'un tel procédé ou dispositif ou si les travaux nécessaires ne peuvent être réalisés dans des conditions économiques acceptables.

ARTICLE DG2.7 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESSERTE ET AUX ACCES

Caractéristiques communes

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs (sécurité, ordures ménagères, nettoyage...). Elles doivent également permettre d'assurer la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les aménagements de voies et desserte interne d'un terrain ou d'un lot doivent être conçus de façon à assurer la stabilité des sols, en tenant compte de la pente du terrain.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic...

Conditions de desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées :

- Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet ;
- Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour ;
- Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats. Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte

contre l'incendie (**Annexe n°**) Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés ayant une longueur minimum de 5 mètres.

Condition d'accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil, dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui doit privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En l'absence de ces dispositions, les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de prescriptions spéciales.

L'accès doit être aménagé de telle sorte que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique ou les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions, le portail d'accès à l'opération sera implanté en retrait d'au moins 4 mètres par rapport au domaine public, et se prolongera par 2 pans coupés à 45°. Si le retrait n'est pas possible techniquement : un portail coulissant de 5 mètres de large minimum pour l'habitat individuel ou de 6 mètres pour l'habitat collectif sera installé.

Toujours pour les constructions, à l'intérieur de la parcelle, une double voie ou un sas de croisement doit être prévu afin de permettre le croisement des véhicules. Les entrées et sorties des véhicules sur la parcelle doivent se faire en marche avant. Les manœuvres sur le domaine public pour les entrées – sorties des véhicules sont interdites, sauf impossibilité technique.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sur les terrains en pente, les voies d'accès doivent tenir compte des courbes de niveau et ne doivent pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès. La pente maximale autorisée sur les 5 premiers mètres de l'accès est fixée à 5%.

Tout nouvel accès prévu sur les voies communales sera soumis à avis de la commune.

Tout nouvel accès sur la RD562 est interdit.

Tout nouvel accès prévu sur les voies départementales sera soumis à avis du Conseil Départemental du Var.

ARTICLE DG2.8– DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESSERTE ET AU RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés (L.111-11 du Code de l'urbanisme).

Dispositions générales

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

Les raccordements aux réseaux d'eau, d'eaux usées, d'eaux pluviales et d'électricité doivent être réalisés en souterrain. Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau, non destinés à desservir une occupation ou utilisation du sol existante ou autorisée dans la zone.

Dispositions relatives à l'adduction d'eau potable

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression, le débit et à la qualité de l'eau en adéquation avec la capacité de la ressource et du réseau.

Sont dispensés d'une alimentation en eau potable certains locaux annexes, tels que garages, abris de jardin, bâtiment exclusif de stockage, ainsi que les bâtiments techniques et serres agricoles.

De plus, ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions et travaux réalisés sur des constructions existantes, dès lors que ces dernières sont conformes à ces dispositions et à la condition que les extensions et travaux projetés ne génèrent pas de besoin supplémentaire par rapport à l'usage initial.

En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui devront être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée en zones N et A. Elle est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire. Conformément à l'article L.2224-9 du code des collectivités territoriales, ces forages devront être déclarés en mairie. Ils devront être en conformité avec le règlement du SPANC et ne pas impacter la ressource en eau de la commune. En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et installations à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

Pour les besoins agricoles et les usages non domestiques, tous les ouvrages, installations et travaux exécutés en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent d'eau dans le milieu naturel, doivent faire l'objet de déclaration ou d'autorisation auprès de la préfecture, en application des articles L.214-1 à L.214-3 du code de l'environnement.

L'article L.214-8 du code de l'environnement impose que tout pompage soit équipé d'un compteur d'eau, dont les données correspondantes doivent être à disposition de l'autorité administrative.

Dispositions relatives à l'assainissement

Le zonage d'assainissement est annexé au présent PLU. Il s'agit d'un document qui réglemente les pratiques en matière d'urbanisme et de gestion des eaux usées. Il permet de répondre aux obligations réglementaires issues de la Loi sur l'Eau et de l'article L2224-10 du Code général des collectivités territoriales.

Eaux usées – Zones d’assainissement collectif

Toute construction susceptible d’évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d’assainissement collectif.

Pour les terrains difficilement raccordables au réseau public d’assainissement collectif, une installation d’assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise sous réserves des conditions ci-après.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d’assainissement qu’après avoir fait l’objet d’un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d’effluents domestiques ou industriels dans le réseau d’eaux pluviales est interdit.

Eaux usées – Zones d’assainissement collectif futures

Dans les secteurs prévus pour être desservis par un réseau d’assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, toute construction susceptible d’évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d’assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d’assainissement qu’après avoir fait l’objet d’un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d’effluents domestiques ou industriels dans le réseau d’eaux pluviales est interdit.

Eaux usées – Zones d’assainissement non-collectif

En dehors des secteurs d’assainissement collectif tels que délimités en annexes sanitaires, toute construction susceptible d’évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif autonome conforme aux réglementations en vigueur, conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux (ce type d’installation doit en particulier être implanté à une distance minimale de 35 mètres par rapport aux forages d’alimentation en eau potable).

Le dispositif d’assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l’hydrologie du sol, à la configuration et à la superficie de l’unité foncière et à la destination de la construction. Pour les constructions nécessitant un système d’assainissement par épandage, il conviendra particulièrement de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations (aptitude des sols, superficie, relief, etc.).

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir directement être relié au réseau public quand celui-ci sera réalisé (obligation de raccordement à la mise en service du réseau public).

L’implantation des dispositifs d’assainissement autonome ne doit pas présenter de risques de contamination des eaux destinées à la consommation humaine.

Une carte d’aptitude des sols et des contraintes environnementales est annexée au présent PLU : elle définit notamment l’aptitude des sols à l’assainissement non collectif, présente les principales contraintes physiques et préconise des filières d’assainissement en fonction de ces éléments.

Tout rejet d’effluents domestiques ou industriels dans le réseau d’eaux pluviales est interdit.

Vidange des piscines

Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées et épurées dans les filières habituelles ; les eaux de vidanges des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, le rejet est donc interdit dans les systèmes de collecte des eaux usées. La vidange de ces eaux doit être effectuée par pompage par une entreprise spécialisée selon les normes en vigueur ou utilisation pour la propriété après neutralisation du chlore, du sel, ou du brome.

Dispositions relatives aux réseaux secs

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades et de façon à permettre la meilleure dissimulation possible.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse-tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la commune.

Nonobstant les règles applicables dans chacune des zones, sont autorisés :

- la construction et la maintenance d'ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés ;
- les constructions, installations, liées ou nécessaires à l'exploitation de l'infrastructure autoroutière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés ;
- les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilés y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Dans le cas des canalisations de gaz, il est rappelé que celles-ci valent servitudes d'utilité publique (SUP I3). Le plan et la liste des SUP sont annexées au PLU. Les règles des SUP s'appliquent en complément de celles du PLU. Ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

Ces servitudes mentionnent notamment :

- les interdictions et les règles d'implantation associées à la servitude d'implantation et de passage I3 de la canalisation ;
- les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1 et les modalités de l'analyse comptabilité ;
- l'obligation d'informer GRT gaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones des ouvrages ;
- la réglementation anti-endommagement en vigueur consultable sur le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Cette liste peut être complétée le cas échéant, par d'autres équipements d'intérêt collectif et services publics prévus par la réglementation et/ou la jurisprudence.

Les règles d'urbanisme édictées dans les dispositions générales et dans chacune des zones ne s'appliquent pas à ces équipements.

Dispositions relatives au raccordement numérique

Les nouvelles constructions doivent être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations d'intérêt général

Les locaux de faible ampleur à usage de collecte des déchets ménagers, en bord de voie et directement accessible à partir d'une voie ouverte à la circulation publique, sont assimilés à des ouvrages relevant de l'intérêt collectif. Ils peuvent faire l'objet de dérogation pour faciliter leur implantation, mais doivent faire l'objet d'une intégration particulièrement soignée compte tenu de leur proximité à l'espace public.

ARTICLE DG2.9 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (construction, terrasse, toiture, voirie, ...) doit être équipée d'un dispositif de collecte des eaux pluviales. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré n'augmente pas le débit naturel des eaux pluviales sur le tènement concerné.

Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme y compris pour la régularisation des constructions édifiées sans autorisation.

Les matériaux poreux et les revêtements non étanches doivent être privilégiés pour permettre une infiltration diffuse des eaux de pluie.

Le traitement des eaux pluviales à la parcelle à l'aide d'un dispositif d'infiltration individuel ou collectif est à privilégier (fossés, bassins, noues, tranchées et puits d'infiltration, ...), que la parcelle soit desservie ou non par un réseau de collecte des eaux pluviales. Aucun rejet direct dans le réseau d'eaux usées ou les cours d'eau ne sera admis.

En cas de difficulté d'infiltration des eaux dans le sol, les eaux doivent être stockées dans un ouvrage à ciel ouvert et végétalisé (sauf impossibilité à justifier auprès du service) avant d'être restituées à débit limité vers un exutoire de surface.

Ces mesures de rétention s'accompagnent de dispositions complémentaires concernant les superficies des sols perméables et la rétention sur toiture végétalisée là où elles sont autorisées.

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, peut être admis, dans les conditions fixées par le Règlement d'Assainissement en vigueur. Un système de rétention des eaux avant le branchement doit être prévu pour limiter les débits rejetés dans le réseau.

Toutes les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être conçus pour permettre l'entier écoulement des eaux pluviales vers l'intérieur de l'unité foncière au moyen de barbacanes assurant le flux des eaux entrants et sortants de la propriété.

Réalisation

La réalisation des ouvrages de rétention pluviale exigée lors de la demande d'autorisation d'urbanisme doit couvrir la totalité de la rétention nécessaire à la compensation de toutes les nouvelles surfaces imperméabilisées.

L'aménagement de rétention des eaux pluviales doit comporter :

- un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles, ...),

- un ou plusieurs ouvrages de rétention/infiltration, dont l'implantation doit permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière.
- un dispositif d'évacuation par déversement dans les fossés ou réseaux pluviaux, infiltration, ou épandage sur la parcelle ; la solution adoptée étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet.

Les superficies des toitures terrasses dotées d'un système de rétention, infiltration et limitation des débits de rejet peuvent être comptabilisées comme ouvrage de rétention. Cette disposition est à privilégier dans les zones inondables.

La conception de ces dispositifs sera du ressort du maître d'ouvrage, qui sera tenu à une obligation de résultat, et sera responsable du fonctionnement des ouvrages.

Pour les projets dont la surface imperméabilisée est supérieure à 600 m², une étude hydraulique doit être réalisée afin de prendre en compte des aspects complémentaires (impacts en cas d'éventuels dysfonctionnements des dispositifs de stockage/régulation/infiltration et d'épisodes exceptionnels notamment).

Pour les bâtiments d'activités, les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles.

Dimensionnement

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un bassin de rétention et évacuées dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales lorsqu'il existe ou bien dans les talwegs situés en contrebas. Dans ce cas, le volume de ce bassin doit stocker un volume d'eau au moins égal à 0,01 m³ par mètre carré de surface imperméabilisée.

Si le bassin de rétention ne prévoit pas d'exutoire vers un réseau public ou un talweg, celui-ci doit stocker un volume d'eau au moins égal à 0,1 m³ par mètre carré de surface imperméabilisée. Dans ce cas, l'eau stockée dans le bassin de rétention doit être évacuée par des moyens appropriés.

Déversement - Raccordement des eaux pluviales - conditions générales

Le déversement d'eaux pluviales sur la voie publique est formellement interdit dès lors qu'il existe un réseau d'eaux pluviales.

En cas de création de nouvelles surfaces imperméabilisées, lors de la demande d'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire doit présenter les conditions de rétention et évacuation (volume de rétention) des eaux pluviales de l'unité foncière. En cas de non-conformité des conditions d'évacuation des eaux pluviales, la demande d'autorisation d'urbanisme sera refusée.

En l'absence d'exutoire :

Les eaux sont préférentiellement infiltrées sur l'unité foncière.

Le dispositif d'infiltration est adapté aux capacités des sols rencontrés sur le site.

En zone d'assainissement autonome, les études de sols exigées pour l'étude de la filière peuvent être utilisées pour le dimensionnement du dispositif d'infiltration des eaux pluviales.

En présence d'un exutoire public :

Le pétitionnaire doit se raccorder au réseau public (fossé ou réseau) ou au caniveau. Il doit pour cela se conformer aux prescriptions applicables au cas d'une évacuation des eaux en l'absence d'exutoire énoncées ci-dessus.

Caractéristiques des ouvrages de rétention des conditions de déversement

Les ouvrages de déversement des eaux doivent être construits de manière à permettre un écoulement conforme.

Le raccordement gravitaire d'une surface collectée dont l'altimétrie est inférieure à celle du tampon du regard de branchement sur le collecteur public est interdit.

CHAPITRE 3 / DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET AUX NUISANCES

Afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens, et en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs concernés par des risques et/ou nuisances, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire doit être en mesure de justifier de la prise en compte de ces risques et/ou nuisances.

ARTICLE DG3.1 – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Un Plan d'Exposition aux risques naturels prévisibles valant Prévention des Risques (P.P.R) Naturels approuvé par arrêté préfectoral du 26 Février 1992 est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent P.L.U. Ce document distingue deux types de zones :

- zone de risque fort (zone rouge - zone 1) ;
- zone de risque modéré (zone marron - zone 2).

Un report indicatif sur les documents de zonage du P.L.U. expose les secteurs concernés. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Intégration des dispositions du P.P.R. dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du P.P.R. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

À défaut, des études sur la manière dont est pris en compte cet aléa seront à fournir.

ARTICLE DG3.2 - ALÉA INONDATION PAR RUISSELLEMENT

Retrait des constructions par rapport aux axes d'écoulement des eaux

Afin de prendre en compte le ruissellement, en sus des règles définies dans chacune des zones, les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 mètres du haut de la berge pour les cours d'eau ou de l'axe du thalweg pour les vallons secs.

Dans ces marges de recul, seules les clôtures ajourées sont autorisées (éventuellement doublées de haies végétales). Les murs pleins et les murs-bahuts sont interdits. La clôture doit permettre d'assurer une transparence hydraulique.

Sauf dispositions contraires, pour les constructions nouvelles, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante :

$$\text{Volume } V = 0,1m^3 \times \text{nombre de } m^2 \text{ imperméabilisés.}$$

Des exemples de dispositifs de rétention et d'infiltration sont précisés en annexe A du présent règlement.

ARTICLE DG3.3 –ALÉA INCENDIE / FEU DE FORET

1. Règles relatives au débroussaillage

La commune est soumise au risque feux de forêt sur son territoire, mais à ce jour, il n'existe aucun Plan de Prévention des Risques Incendie / Feux de forêt opposable sur la commune. Les cartographies relatives au risque feux de forêt sont annexées à titre informatif au présent PLU.

Au titre de l'article L322-3 du Code forestier, l'obligation de débroussailler les terrains situés à moins de 200 mètres des espaces à caractère boisé est rappelée, notamment :

- les abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie » ;
- les « terrains situés dans les zones urbaines » du PLU.

L'arrêté préfectoral du 30 mars 2015, annexé au PLU, régleme de manière précise, pour le département du Var, le débroussaillage obligatoire.

En cas de refus des voisins, le maire peut être saisi et peut procéder à l'exécution d'office prévue par la loi.

En l'absence de débroussaillage, une amende peut être appliquée en application des articles L135-2 et L163-5 du code forestier, ainsi que des poursuites judiciaires.

Il est également rappelé que la présence d'espaces boisés classés (EBC) n'est pas une contrainte pour le débroussaillage obligatoire.

2. Défense contre l'incendie

Les constructions et opérations doivent respecter les dispositions du Règlement Départemental de Défense Extérieure de la Forêt contre l'Incendie (RDDEFCE) du Var.

Celui-ci est annexé au PLU.

ARTICLE DG3.4 –TRANSPORTS DE MATIERES DANGEREUSES

La commune de Callian est traversée par une canalisation de transport de gaz. Ceci constitue un risque technologique potentiel à prendre en considération en cas de renforcement de l'urbanisation dans ces secteurs.

Ce risque est régi par la servitude I3 (canalisation de gaz gérée par GRTgaz) annexée au Plan Local d'Urbanisme. Cette servitude permet d'instaurer des règles de recul aux constructions (entre 5 et 80 m). Les dispositions liées à cette servitude s'appliquent à tout projet de construction. Dans tous les cas, ce sont les règles les plus strictes, celles du PLU augmentées de celles de la servitude, qui sont opposables à toute demande d'urbanisme.

En outre, cette servitude donne droit :

- à une servitude d'abattage d'arbres dont le titulaire d'une autorisation de transport de gaz naturel peut faire usage lors de la pose de canalisations ;
- à une servitude de passage permettant d'établir à demeure des canalisations souterraines sur des terrains privés non bâtis, qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes.

Dans les zones concernées par l'application de cette servitude I3, toute demande d'autorisation d'urbanisme doit être communiquée à GRTgaz pour validation préalable en application de l'article R555-30-1 du Code de l'Environnement. La compatibilité du projet avec la servitude doit être démontrée.

ARTICLE DG3.5 - PRISE EN COMPTE DE LA SISMICITÉ DANS LA CONSTRUCTION

La commune de Callian se situe en zone de sismicité 3 (modérée, sur une échelle de 1 à 5).

Les dispositions relatives aux règles de constructibilité dans cette zone sont édictées par :

- deux décrets du 22/10/2010 (N°2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique et N°2010-1255 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français) ;
- un arrêté du 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments.

Selon le décret du 22 octobre 2010, les bâtiments de la classe dite « à risque normal » (non ICPE par exemple) se répartissent en 4 catégories d'importance :

- La catégorie I : bâtiment dont la défaillance présente un risque minime pour les personnes et l'activité économique ;
- La catégorie II : bâtiment dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes (habitation individuelle, ERP inférieur à 300 personnes, collectif à usage d'habitation, commercial ou de bureau (de moins de 300 personnes), parc de stationnement, bâtiment industriel de moins de 300 personnes) ;
- La catégorie III : bâtiment dont la défaillance présente un risque élevé pour la sécurité des personnes et en raison de leur importance socio-économique (établissement scolaire, collectif à usage d'habitation, commercial ou de bureau et bâtiment industriel de plus de 300 personnes, établissement sanitaire et sociaux, centre de production d'énergie) ;
- La catégorie IV : bâtiment dont la performance est primordiale pour la sécurité civile, la défense et le maintien de l'ordre public (centre de secours, bâtiment de la défense, aéroport, aérodrome civil, bâtiment de production et de stockage de l'eau potable...).

Les bâtiments situés en zone de sismicité 3 doivent répondre à de nouvelles normes :

Catégorie Bâtiments	I	II	III	IV
Règles en Zone 3	Aucune exigence		Eurocode 8	Eurocode 8

La conception des structures selon l'**Eurocode 8** correspond aux règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne. Les objectifs du dimensionnement parasismique sont la sécurité des personnes ainsi que la limitation des dommages causés par un séisme.

ARTICLE DG3.6 - ALÉA ET RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

La commune est concernée par le risque retrait-gonflement des sols argileux. La carte du retrait gonflement des argiles relative à la commune est annexée au PLU.

Pour les secteurs concernés par un aléa moyen ou fort, la réalisation d'une étude de sol complémentaire permettant d'établir des mesures spécifiques est recommandée dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme dans les cas suivants :

- une construction ou extension modifiant le sous-sol ;
- une augmentation d'emprise au sol supérieure à 20 m².

ARTICLE DG3.7 - ISOLATIONS ACOUSTIQUES LE LONG DES VOIES BRUYANTES

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 30 mai 1995), 01/08/2004 (routes départementales) et du 08/12/2016 (voies communales) ont identifié différentes voies comme génératrices de nuisances sonores existantes sur la commune.

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,
- des arrêtés préfectoraux du 09/01/2023 (routes départementales) et du 08/12/2016 (voies communales) relatif au classement des voies bruyantes dans le Var.

L'arrêté recensant les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Autour de ces voies, des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs seront exigées lors de toute demande de permis de construire. Les secteurs affectés par ces voies bruyantes sont les suivants :

- pour les voies classées en catégorie 5 : 10 mètres de profondeur, mesurées à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les voies classées en catégorie 4 : 30 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les voies classées en catégorie 3 : 100 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les voies classées en catégorie 2 : 250 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les voies classées en catégorie 1 : 300 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

Les arrêtés fixant leurs dispositions et les cartographies afférentes sont portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

CHAPITRE 4 / DISPOSITIONS RELATIVES À LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET À LA VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

ARTICLE DG4.1 - PROMOTION DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

1. Utilisation de matériaux et énergies renouvelables

Conformément aux articles L.111-16 et L.111-17 du Code de l'urbanisme, les matériaux renouvelables, les procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique sont autorisés dans le PLU sous réserve que :

- les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) soient intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel. Ils doivent notamment respecter le degré de la pente de la toiture lorsqu'ils sont apposés par-dessus ;



Exemple de panneaux solaires intégrés par rapport à la pente de la toiture

- pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne doivent pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc.)

Pour les maisons individuelles, les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade et dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

Des règles spécifiques plus contraignantes peuvent néanmoins s'appliquer à l'intérieur des sites inscrits et classés de la commune. Il en est de même pour les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou adossés à un immeuble classé. Les règles de ces documents ou l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France seront nécessaires pour permettre l'utilisation de ces matériaux et énergies renouvelables.

2. Dérogation visant à faciliter la réalisation de projets de construction et à favoriser l'innovation

Conformément à l'ordonnance n° 2018-937 du 30 octobre 2018, le maître d'ouvrage des opérations de construction de bâtiments peut être autorisé à déroger aux règles de construction lorsqu'il apporte la preuve qu'il parvient, par les moyens qu'il entend mettre en œuvre, à des résultats équivalents à ceux découlant de l'application des règles

auxquelles il est dérogé et que ces moyens présentent un caractère innovant, d'un point de vue technique ou architectural.

Il est rappelé que les règles de construction auxquelles il peut être dérogé en application de cette ordonnance sont celles portant sur :

1. La sécurité et la protection contre l'incendie, pour les bâtiments d'habitation et les établissements recevant des travailleurs, en ce qui concerne la résistance au feu et le désenfumage ;
2. L'aération ;
3. L'accessibilité du cadre bâti ;
4. La performance énergétique et environnementale et les caractéristiques énergétiques et environnementales ;
5. Les caractéristiques acoustiques ;
6. La construction à proximité de forêts ;
7. La protection contre les insectes xylophages ;
8. La prévention du risque sismique ou cyclonique ;
9. Les matériaux et leur réemploi.

3. Dispositions supplémentaires pour l'engagement de la transition énergétique

Tous les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.

Conformément à la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables :

Nouvelle construction de bâtiment

Pour toute construction nouvelle, d'une emprise au sol supérieure à 500 m², à usage commerciale, industriel, artisanal, entrepôts, hangar non ouvert au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, parc de stationnements couverts accessibles au public ; une partie de la toiture du bâtiment ou des ombrières doivent intégrer, conformément à la législation en vigueur, soit :

- Un procédé de production d'énergie renouvelable ;
- Un système de végétalisation garantissant un haut degré d'efficacité thermique, d'isolation, favorisant la préservation de la biodiversité ;
- Un tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Pour toute construction nouvelle, d'une emprise au sol supérieure à 1000 m², à usage de bureaux, une partie de la toiture du bâtiment ou des ombrières doivent intégrer, conformément à la législation en vigueur, soit :

- Un procédé de production d'énergie renouvelable ;
- Un système de végétalisation garantissant un haut degré d'efficacité thermique, d'isolation, favorisant la préservation de la biodiversité ;
- Un tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales ne permettant pas l'installation d'un tel procédé ou dispositif ou si les travaux nécessaires ne peuvent être réalisés dans des conditions économiques acceptables.

Bâtiments et stationnement existant

Pour toute réhabilitation d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment, d'une emprise au sol supérieure à 500 m², à usage commerciale, industriel, artisanal, entrepôts, hangar non ouvert au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, parc de stationnements couverts accessibles au public ; un procédé de production d'énergie renouvelable ou un système de végétalisation basé sur un modèle culturel ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération ou tout autre dispositif aboutissant au même résultats doit être intégré, conformément à la législation en vigueur.

Pour toute réhabilitation d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment, d'une emprise au sol supérieure à 1000 m², à usage de bureau ; un procédé de production d'énergie renouvelable ou un système de végétalisation basé sur un modèle culturel ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération ou tout autre dispositif aboutissant au même résultat doit être intégré, conformément à la législation en vigueur.

Ces prescriptions concernent également les aires de stationnement associées à ces bâtiments dans le cadre de réhabilitation lourde ou lors d'une conclusion/renouvellement d'un :

- Contrat de concession public ;
- Contrat de bail commerciale ;
- Contrat de présentation de service.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales ne permettant pas l'installation d'un tel procédé ou dispositif ou si les travaux nécessaires ne peuvent être réalisés dans des conditions économiques acceptables.

4. Dispositions supplémentaires applicables à toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m² de Surface de Plancher

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m² de Surface de Plancher doit :

- être développée à partir de principes de construction qui prennent en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle, chauffage et rafraîchissement par des dispositifs sobres en consommation énergétique ;
- justifier de la prise en compte de l'accès optimisé au soleil et de la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire, etc.) ;
- comprendre au moins deux tiers de logements à double orientation.

5. Dispositions supplémentaires applicables à toute opération d'aménagement ou construction en matière d'environnement

Toute opération d'aménagement ou construction doit prendre en compte tout ou partie des objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement suivants :

- Utiliser, dans la mesure du possible, des matériaux renouvelables, biosourcés, récupérables, recyclables, etc.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie, conformément aux recommandations de l'OAP « Eau » ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions en hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Prioriser l'utilisation d'énergies renouvelables, notamment la géothermie ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques ;
- Etc.

Ces prescriptions et recommandations ne s'appliquent pas en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales ne permettant pas l'installation d'un tel procédé ou dispositif ou si les travaux nécessaires ne peuvent être réalisés dans des conditions économiques acceptables.

ARTICLE DG4.2 – FACILITATION DE L'USAGE DES VÉHICULES ZÉRO CARBONE PAR LA DIFFUSION DES PLACES DE STATIONNEMENT APTES AU RECHARGEMENT ÉLECTRIQUE

Il est rappelé que tous les bâtiments neufs doivent respecter les dispositions des articles R111-14 à R111-14-3-2 du Code de l'Habitat et de la Construction concernant l'installation de circuits électriques des parcs de stationnement pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

ARTICLE DG4.3 – PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL, NATUREL ET PAYSAGER

1. Règles relatives aux Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme concernant les coupes et abattages d'arbres.

2. Règles relatives aux Espaces Verts Protégés - EVP

Dans les périmètres des Espaces Verts Protégés, tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité ; maladie, risque de chute, obstacle visuel à la sécurité routière.

Dans ce cas, tout abattage d'arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, visant à maintenir l'épaisseur végétale actuelle, à la condition qu'il ne soit plus un obstacle visuel à la sécurité routière, auquel cas l'arbre ne sera pas remplacé.

Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

Ces espaces paysagers non bâtis doivent conserver leur aspect naturel et végétal mais acceptent des aménagements ponctuels tels que des accès, des tranchées techniques, des aménagements de sécurité.

Le PLU admet une imperméabilisation limitée de ces périmètres (annexes listées dans le lexique) sous réserve que la surface correspondante soit compensée sur l'unité foncière même au moyen d'une végétalisation de haute tige, et que cet impact soit contenu à moins de 10% de la superficie totale du périmètre.

3. Règles relatives à la préservation des éléments du patrimoine végétal, naturel et paysager spécifiques

Les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme permettent, dans le cadre du PLU :

- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »
- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

À ce titre, le patrimoine végétal, naturel et paysager est soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières, détaillées ci-dessous. Ces règles autorisent néanmoins des adaptations légères (remplacement, aménagement ponctuel avec compensation).

Tous travaux ayant pour effet de détruire, modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au document graphique, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

Patrimoine végétal

Les éléments de patrimoine végétal identifiés sur le document graphique doivent faire l'objet d'un maintien. Leurs coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable et doivent être motivés par une intervention en cas d'entretien phytosanitaire et/ou de sécurisation des biens et personnes.

ARTICLE DG4.4 – PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET ARCHITECTURAL

1. Patrimoine archéologique

Sur l'ensemble du territoire communal, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au Préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R523-4).

Toute découverte fortuite de vestige archéologique doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (Direction Régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie, 23 bd du Roi René, 13617 AIX-EN-PROVENCE Cedex 1) et entraînera l'application du Code du patrimoine (livre V, titre III).

2. Les sites inscrits

L'inscription concerne des sites méritant d'être protégés, mais ne présentant pas un intérêt suffisant pour justifier leur classement, ou constitue une mesure conservatoire avant un classement.

L'inscription entraîne l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'entretien normal sans avoir avisé, quatre mois à l'avance, l'administration de leur intention (article L341-1 du Code de l'environnement).

Cette déclaration préalable est adressée au Préfet de Département, qui recueille l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

3. Protections du patrimoine architectural et bâti communal

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au règlement « *d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

Règles générales

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Règles relatives au patrimoine bâti à préserver

Les bâtiments et formes urbaines identifiés sur le document de zonage sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur génériques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains.

Les bâtiments et ensembles repérés sont à conserver et à restaurer, leur démolition est interdite, sauf cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les travaux sur constructions existantes doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie, forme des toitures, couvertures, débords, modénature, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures. Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient :

- de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et remédier aux altérations qu'il a subies (restitution des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasites).
- de respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- de mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- de dissimuler les installations techniques, proscrire la pose d'éléments extérieurs ;
- de préserver les espaces libres, jardins, cours, parcs, pour leur valeur d'accompagnement et de mise en valeur du bâti. Les espaces libres et le bâti protégé constituent un ensemble patrimonial indissociable ;
- d'interdire toute extension ou nouvelle construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte à la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble. Toute extension ou nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement dans le site sans modifier la lecture de l'ensemble répertorié, par des propositions, un traitement et une implantation adaptés ;
- de conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosque, fabriques, bassins, puits, fontaines, pergolas, restanques, rocaïlle...);
- de préserver la composition paysagère du site (parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, perspectives, allées, bosquets, traitements des cheminements...) qui forme un ensemble cohérent avec le bâti ;
- de prévoir un traitement des accès cohérent avec le site ;
- d'assurer aux espaces libres un traitement de qualité cohérent avec l'ensemble répertorié.

Les éléments identifiés sont détaillés en annexe D du présent règlement.

ARTICLE DG4.5 – PROTECTION DE LA TRAME NOIRE

Dans le cadre de toute autorisation d'urbanisme (construction neuve, extension, réhabilitation, permis de construire, permis d'aménager...), une attention particulière doit être portée à la limitation des sources lumineuses qui perturbent les déplacements de la faune nocturne.

Les sources lumineuses doivent :

- justifier d'un caractère indispensable ;
- être réduites au strict minimum des usages de sécurité ;
- ne pas être permanentes ;
- être judicieusement orienté vers le sol afin de limiter une diffusion large de la lumière.

Les installations peuvent par exemple :

- s'allumer par une reconnaissance de présence ou de mouvements ou s'éteindre automatiquement passé une certaine heure ;
- avoir une inclinaison du haut vers le bas selon un cône de 70° par rapport à la verticale afin de garantir une non-diffusion de la lumière vers le haut ;
- proposer des sources de lumières artificielles réduites et coupées en milieu de nuit entre 23h et 5h du matin ;
- proposer une hauteur maximale de 5 m pour les mâts autorisés ;
- être équipées de systèmes permettant un réglage de l'intensité lumineuse tout en ne dépassant pas 20lux ;
- favoriser les ampoules de type LED.

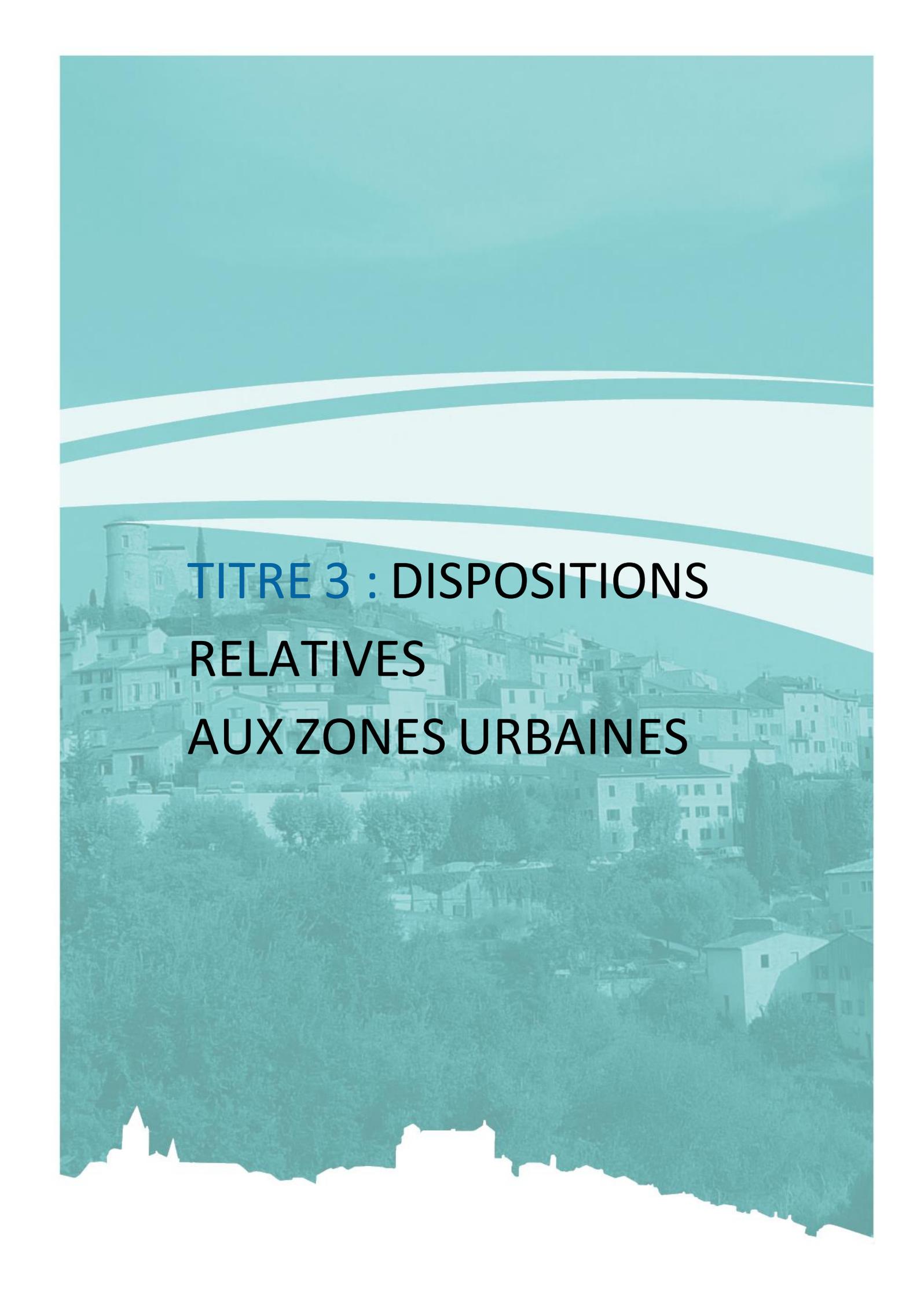
Il convient par ailleurs de respecter les dispositions de l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

ARTICLE DG4.6 – REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE

L'arrêté approuvant le règlement local de publicité (RLP) n°2013-06/025 a été pris sur la commune de Callian le 3 juin 2013. Il permet de délimiter des zones réglementant la publicité.

Celui-ci définit les mesures à respecter relatives aux publicités, enseignes et pré-enseignes.

Toute modification ou remplacement ou toute ~~création~~ d'enseignes doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.



**TITRE 3 : DISPOSITIONS
RELATIVES
AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE 1 – ZONE UA

La **zone UA** correspond au noyau villageois historique de Callian.

Son règlement vise à respecter la forme urbaine du village en privilégiant une implantation dense et continue le long des voies, ainsi que la typologie et l'architecture traditionnelles des bâtiments.

Division en sous-zone

Sans objet

Rappels

- Le règlement graphique prime sur le règlement écrit ;
- Les Servitudes d'Utilité Publique s'imposent au PLU ;
- Certains secteurs peuvent être concernées par des OAP sectorielles ou thématiques, pouvant être plus restrictives ;
- Les règles qui s'appliquent dans la zone UA sont celles édictées dans les treize articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans les dispositions générales.

Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP

Tout aménagement ou construction projeté doit être compatible avec les principes définis dans les OAP :

- Orientation d'Aménagement et de Programmation « Eau » ;
- Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue ».

La zone UA n'est pas concernée par une OAP sectorielle.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Art UA1 : Constructions nouvelles et affectation des sols

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et les secteurs, les destinations et sous-destinations **interdites**, **autorisées** et **autorisées sous conditions**.

		UA
Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous-destination	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Destination	Habitation	
Sous-destination	Logement	Autorisé sous-condition(s)
	Hébergement	Interdit
Destination	Commerce et activité de service(s)	
Sous-destination	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous-condition(s)
	Restauration	Autorisé sous-condition(s)
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous-condition(s)
	Hôtel	Autorisé sous-condition(s)
	Autres hébergements touristiques	Interdit
	Cinéma	Interdit
Destination	Equipement d'intérêt collectif et service public	
Sous-destination	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous-condition(s)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous-condition(s)
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
	Salle d'art et de spectacle	Autorisé sous-condition(s)
	Equipement sportif	Autorisé sous-condition(s)
	Autres équipements recevant du public	Autorisé sous-condition(s)
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destination	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé sous-condition(s)
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
Autres usages et affectations des sols		
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines		Interdit
Terrains de camping ou de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et mobil-home		Interdit
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol		Interdit
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)		Interdit
Affouillements et exhaussements du sol		Autorisé sous-condition(s)

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés

Les constructions, aménagements et ouvrages autorisés sous-conditions :

Conditions générales :

Excepté pour les affouillements et exhaussements de sol, sont admises les constructions des destinations et sous-destinations identifiées dans le tableau précédant, à condition :

- *Qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme ;*
- *Que leur volume et leur aspect extérieur devront assurer une continuité architecturale avec le bâti existant.*

Conditions particulières :

- Les constructions des sous-destinations « **artisanat et commerce de détail** », « **restauration** », « **activités de services avec l'accueil d'une clientèle** » et « **bureau** » sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 100 m².

Autres usages et affectations des sols admis sous-conditions :

A condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire, sont autorisés les « **affouillements et exhaussements de sol** » liés et nécessaires à :

- L'exécution d'une autorisation de construire ;
- L'aménagement des abords d'une construction dûment autorisée ;
- Des aménagements d'intérêt général.

Les occupations et utilisations admises dans la zone doivent, en outre, respecter les principes et conditions définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou Orientations Thématiques dans les secteurs concernés.

Les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions générales afférentes notamment aux risques naturels ou technologiques, tel que définis en Dispositions Générales (Titre 2, Chapitre 3).

Art UA2 : Evolution des constructions existantes

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG1.3 et DG1.4 des dispositions générales du présent règlement.

Art UA3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG2.1 des dispositions générales du présent règlement.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

S'appliquent les dispositions des modalités d'application et les dispositions communes décrites dans les Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Art UA4 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Art UA5 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder :

- Dans tous les cas : 15 m à l'égout du toit ;
- Dans le cas où la construction envisagée est mitoyenne d'un ou deux immeubles, la hauteur du bâtiment mitoyen le plus élevé, dans la limite de 15 m à l'égout du toit.

La hauteur des constructions annexes ne peut pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

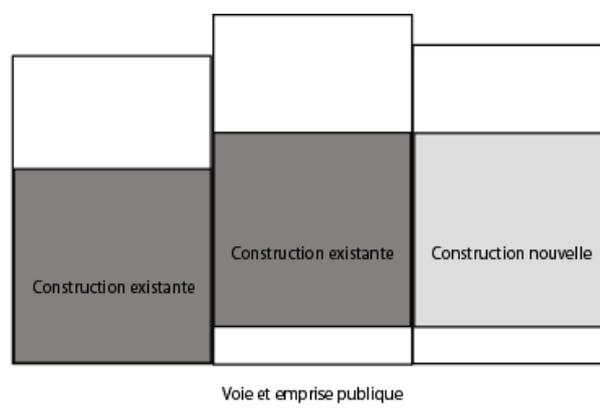
Ces hauteurs peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants, régulièrement édifiés, et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs maximales définies dans chaque zone, sans augmenter celle-ci.

Art UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- le bâtiment est édifié en continuité d'un bâtiment existant situé sur le fond voisin et implanté en retrait ;
- le terrain présente une largeur de façade sur rue supérieure à 25m.



Art UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les bâtiments bordant une voie ou une emprise publique doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives.

Art UA8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non règlementé.

Art UA9 : Qualité urbaine et architecturale des constructions

9.1 Dispositions générales

Au titre de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. **Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération.** Ainsi, la conception des constructions doit assurer une continuité harmonieuse avec les bâtiments existants (aspect des matériaux et modénature de façades notamment), essentiellement dans le cas de bâtiments accolés.

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à l'un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares, etc.) ;
- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la Ville.

Les constructions annexes et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès, etc.) doivent être conçus de manière à épouser le terrain naturel et être réalisés avec les mêmes matériaux et avec le même soin que les constructions principales.

9.2 Implantation dans le terrain

L'implantation des constructions doit être choisie de telle sorte que le terrain naturel et sa topographie soient préservés.

Les exhaussements et décaissements sont autorisés à condition :

- Qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales ;
- Qu'ils soient nécessaires à la stabilité des terrains ;
- Qu'ils soient nécessaires aux équipements publics ou à un intérêt collectif.

L'apport et l'export de terres extérieures au tènement foncier sont limités au strict minimum.

Les déblais doivent être obligatoirement évacués.

Dans le cas de constructions édifiées en gradins perpendiculairement aux courbes de niveau, l'implantation des bâtiments doit faire l'objet d'une composition architecturale de qualité conduisant tout particulièrement à aménager des coupures vertes d'une largeur suffisante de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage immédiat.

9.3 Façades et Ouvertures

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement (bâtiments et constructions annexes). Les murs pignons doivent être traités comme les façades. Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue. Les décors de façades seront sobres.

Sont interdits :

- les ornements pastiches d'architecture de style antique ou classique tels que les fausses colonnades, arcades, balustres, frontons et autres décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale ;
- les architectures non régionales de type chalet alpin en bois...

Règles spécifiques

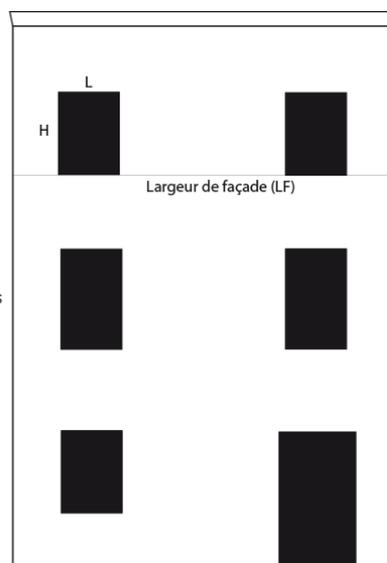
L'architecture respectera les constructions traditionnelles locales, sous réserve de l'avis compétent dans les périmètres de protection du monument historique. Les enduits des façades doivent être teintés de couleur.

Forme et nature des percements ou baies :

La surface des ouvertures dans les façades d'étages doit toujours être inférieure à la surface des parties pleines selon le principe 2/3 de plein pour 1/3 de vide. A l'exception des vitrines sur rue ou place publique, installées en rez-de-chaussée, l'ensemble des ouvertures ne peut occuper plus du tiers de la largeur de la façade.

La proportion des ouvertures doit être plus haute que large (hauteur comprise entre 1 fois et demie et 2 fois et demie de la largeur), à l'exception des fenêtres des combles qui peuvent avoir une forme carrée et des vitrines sur rue ou places publiques.

Exemple : Surface façade = 45m²
 Surface ouvertures totales doit être inférieure ou égale à: 45/3 soit 15m²
 H supérieur ou égal à 1,5 L
 Si LF = 5m la largeur des ouvertures ne doit pas excéder 5/3 soit 1,66m par étage



Les ouvertures ne peuvent être obturées que par des volets en bois persiennés ou plein, sans barre ni écharpe.

Les balcons ne sont pas autorisés sur les voies publiques.

9.4 Toitures

Les toitures sont généralement à 2 pans opposés avec une pente comprise entre 20 et 30%.

Des toitures à un pan ou à plus de 2 pans sont admises :

- dans le prolongement de toitures existantes ;
- dans le cas de bâtiments implantés à l'angle de 2 voies ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures sont réalisées en tuiles rondes ou canal anciennes posées en couvert et en courant. Ces dispositions ne font pas obstacle à la création de puits de lumière dès lors que ces ouvrages ne dépassent pas 10% d'un pan de toiture. Les tuiles d'aspect béton, les toitures d'aspect fibrociment apparent, tôles ondulées, bardeaux, etc. sont interdites.

Les toitures existantes en tuiles rondes doivent être conservées et, en cas de réfection de toiture, seul ce matériau est autorisé. Les tuiles anciennes doivent être préférentiellement réutilisées.

Les débords de toiture doivent être constitués par une génoise exécutée suivant les techniques traditionnelles en excluant l'emploi d'empâtements au mortier et d'éléments préfabriqués.

Les souches de toute nature doivent être traitées en même teintes que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes pour être le moins visible depuis les espaces publics.

Les ouvertures de toit (de type tropézienne) sont interdites.

Les toitures peuvent intégrer des « tuiles chatières » afin de permettre l'accès aux combles par les chiroptères.

9.5 Édicules techniques

Les structures techniques (édicules techniques, appareils de climatisation ou de traitement de l'air, antennes paraboliques, locaux techniques, machineries d'ascenseur, verrières ; lignes de vie...) installées sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Elles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ou privé ouvert au public ou en covisibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrit à l'inventaire supplémentaire.

Les édicules techniques ne peuvent également pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Tout coffret, compteurs, boîtes aux lettres, ainsi que tout transformateur électrique, parcours de fils ou autre ouvrage technique doit être intégré dans le volume bâti des constructions ou dans les clôtures.

Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (rideaux de fer, etc.) doit être implanté à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.

Les appareillages et conduits de ventilation, les antennes de télévision ainsi que les paraboles en applique sur les façades sont interdites.

En ce qui concerne les **appareillages de climatisation**, les climatiseurs utilisés ne doivent pas présenter d'unité extérieure. En cas d'impossibilité technique démontrée de ne pas pouvoir se passer d'unité extérieure, celle-ci doit s'intégrer parfaitement dans la composition de l'ensemble de la façade et y être camouflée sans que l'intégrité architecturale de la construction soit mise en cause.

Pour ce qui concerne les devantures commerciales, les solutions autorisées sont les mêmes que décrites précédemment et les unités extérieures doivent donc être intégrées dans l'un des composants de la devanture. Les condensats évacués, notamment quand l'appareil est utilisé aussi pour le chauffage, ne doivent en aucun cas être rejetés directement vers l'espace public. L'évacuation doit être raccordée à un réseau d'eaux usées.

Les devantures de commerces ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble, ni recouvrir des motifs architecturaux ou décoratifs.

Les enseignes seront conçues et implantées selon les recommandations annexées au présent PLU (Annex n°).

Les panneaux solaires sont interdits.

Les transformateurs électriques nécessaires uniquement aux bâtiments situés sur un terrain doivent être intégrés à l'intérieur de ces bâtiments.

9.6 Les clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m, elles seront composées :

- soit d'un mur plein ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60 m et surmonté d'une grille ou d'un grillage ;
- soit d'un grillage ou d'une haie vive d'essences locales.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts sera gratté ou frotté fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des clôtures n'est autorisée que :

- dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants légalement édifiés à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété ;
- pour des raisons de sécurité.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau et dans les secteurs soumis au risque inondation, les murs bahuts et les murs pleins sont proscrits. Les clôtures devront permettre un libre écoulement des eaux. Elles pourront être constituées d'éléments ajourés ou végétalisés en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

9.7 Menuiseries extérieures / matériaux

Les couleurs et teintes extérieures doivent s'harmoniser avec les teintes du site environnant. Dans le cas de réhabilitation de bâtiment représentatif d'un style architectural ou d'une époque, les couleurs et teintes initiales doivent être conservées.

Les matériaux traditionnels sont recommandés. Les menuiseries seront d'aspect bois uniquement.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux ;
- les enduits jetés ou de caractère décoratif ;
- les matériaux brillants, réfléchissants et lumineux ;
- les couleurs et les polychromies vives, lumineuses, agressives, les couleurs primaires ;
- les plaquages de pierre ou de brique ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les volets doivent être réalisés en harmonie avec les façades de la construction. Il s'agira de volets à battants traditionnels.

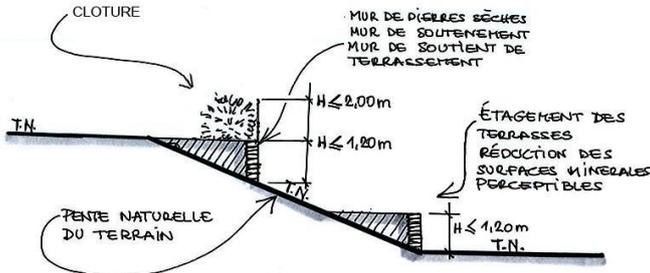
9.8 Aménagements extérieurs

Les murs de soutènement sont constitués ou parementés de moellons du pays. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits. Leur hauteur ne doit pas excéder 1,50 mètre, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique.

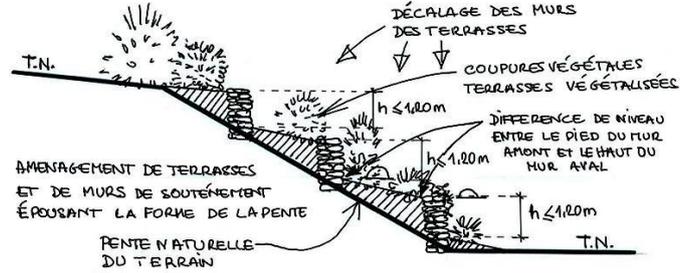
Au regard de la pente, plusieurs restanques ou murs de soutènement peuvent être cumulés afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux restanques ou murs de soutènement doit alors respecter une largeur minimum d'au moins la hauteur de la construction.

Dans la mesure du possible, les restanques existantes doivent être conservées.

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect des codes architecturaux locaux : traitement en pierres sèches, parement en pierres sèches ou en pierres jointoyées à l'aide d'un mortier de base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales) ...



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

Art UA10 : Qualité des espaces non bâtis et abords des constructions

10.1 Dispositions générales

Les plantations existantes doivent être maintenues ou, excepté pour les oliviers, remplacées par des plantations équivalentes.

Des mesures compensatoires seront à proposer en cas d'arrachage d'arbres ou de haies.

Les coupes et abattages, ainsi que les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine végétal, naturel et paysager repérés au plan de zonage et/ou couverts par le site inscrit (arbres remarquables notamment), font l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, et sont soumis à des conditions spécifiques énoncées à l'article 4 du chapitre D du titre 2 du présent règlement.

Les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou reconstitués dans le cadre des constructions.

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Pour la réalisation de terrasse dans les sites en pente (mise à niveau du sol), il est conseillé de réaliser des murets en pierre sèche qui permettent aux eaux de ruissellement de traverser les murs sans effectuer de poussée trop forte sur ceux-ci.

10.2 Mesures prises pour la préservation de la biodiversité

Les plantations privilégieront les essences locales, qui nécessitent un faible apport en eau, favorisant la biodiversité en y incluant des ouvrages propices à la faune et la flore (nids, gîtes, nichoirs, hôtels à insectes...) en respectant les corridors écologiques existants ou à créer.

Il sera nécessaire de garder un accès aux combles dans le cadre de la restauration de ruines, ou d'interventions sur la toiture.

10.3 Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement et favoriser la circulation de la biodiversité. Les surfaces de pelouse irriguées sont à éviter.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit mettre en œuvre l'utilisation de matériaux poreux.

10.4 Coefficient d'Espaces verts

Non réglementé.

10.5 Traitement des espaces libres et plantation d'arbres

Dans la mesure du possible, les arbres existants doivent être conservés. Les oliviers doivent être replantés si ces derniers sont supprimés.

En cas de recul sur l'alignement supérieur à 3 mètres, les marges de recul doivent être aménagées en espaces verts qui peuvent comporter des circulations piétonnes, des structures légères et des terrasses liées aux commerces en rez-de-chaussée sans création de surface de plancher autorisés, des accès ainsi que des places de stationnement.

Le guide de l'ARPE relatif au jardin méditerranéen est annexé au PLU. Le pétitionnaire peut utilement s'y référer afin de composer son choix d'essences végétales.

Art UA11 : Stationnement

Non réglementé.

Section 3 : Équipements et réseaux

Art UA12 : Desserte par les voies publiques ou privées

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG2.7 des dispositions générales du présent règlement.

Art UA13 : Desserte par les réseaux

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG2.8 des dispositions générales du présent règlement.

CHAPITRE 2 – ZONE UD

La **zone UD** correspond aux quartiers à forte dominante pavillonnaire de moyenne densité concernée par une sensibilité paysagère ou environnementale modérée.

Son règlement vise à respecter le tissu urbain aéré en privilégiant une implantation éparse à travers une emprise limitée et une prépondérance des espaces de pleine de terre.

En raison du contexte local, de la zone Siagne amont, considérant les déficits pluviométriques, le tarissement de la ressource en eau et le disfonctionnement du réseau d'adduction, des prescriptions spéciales sont mises en place au sein de la zone UD afin de préserver les usages prioritaires, dont en premier lieu la santé, la sécurité civile, l'approvisionnement en eau potable et la préservation des écosystèmes aquatiques. La constructibilité est ainsi restreinte, de manière transitoire, dans l'attente d'une amélioration des conditions d'accès et de desserte en eau potable.

Division en sous-zone

Sans objet

Rappels

- Le règlement graphique prime sur le règlement écrit ;
- Les Servitudes d'Utilité Publique s'imposent au PLU ;
- Certains secteurs peuvent être concernées par des OAP sectorielles ou thématiques, pouvant être plus restrictives ;
- Les règles qui s'appliquent dans la zone UD sont celles édictées dans les treize articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans les dispositions générales.

Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP

Tout aménagement ou construction projeté doit être compatible avec les principes définis dans les OAP :

- Orientation d'Aménagement et de Programmation « Eau » ;
- Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue ».

La zone UD n'est pas concernée par une OAP sectorielle.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Art UD1 : Constructions nouvelles et affectation des sols

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et les secteurs, les destinations et sous-destinations **interdites**, **autorisées** et **autorisées sous conditions**.

		UD
Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous-destination	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Destination	Habitation	
Sous-destination	Logement	Interdit
	Hébergement	Interdit
Destination	Commerce et activité de service(s)	
Sous-destination	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	Interdit
	Hôtel	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
	Cinéma	Interdit
Destination	Equipement d'intérêt collectif et service public	
Sous-destination	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous-condition(s)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous-condition(s)
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
	Salle d'art et de spectacle	Interdit
	Equipement sportif	Autorisé sous-condition(s)
	Autres équipements recevant du public	Autorisé sous-condition(s)
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destination	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
Autres usages et affectations des sols		
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines		Interdit
Terrains de camping ou de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et mobil-home		Interdit
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol		Interdit
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)		Interdit
Affouillements et exhaussements du sol		Autorisé sous-condition(s)

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés

Les constructions, aménagements et ouvrages autorisés sous-conditions :

Conditions générales :

Excepté pour les affouillements et exhaussements de sol, sont admises les constructions des destinations et sous-destinations identifiées dans le tableau précédant, à condition :

- Qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme ;
- Que leur volume et leur aspect extérieur devront assurer une continuité architecturale avec le bâti existant.

Conditions particulières :

Sans objet.

Autres usages et affectations des sols admis sous-conditions :

A condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire, sont autorisés les « **affouillements et exhaussements de sol** » liés et nécessaires à :

- L'exécution d'une autorisation de construire ;
- L'aménagement des abords d'une construction dûment autorisée ;
- Des aménagements d'intérêt général.

Les occupations et utilisations admises dans la zone doivent, en outre, respecter les principes et conditions définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou Orientations Thématiques dans les secteurs concernés.

Les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions générales afférentes notamment aux risques naturels ou technologiques, tel que définis en Dispositions Générales (Titre 2, Chapitre 3).

Art UD2 : Evolution des constructions existantes

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG1.3 et DG1.4 des dispositions générales du présent règlement auxquels s'ajoutent les dispositions particulières suivantes :

Pour la sous-destination « logement »

Nonobstant l'article UD1, sont également admises les constructions annexes, hors piscine, et les extensions mesurées des constructions, légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU de la sous-destination « **logement** », à condition :

- Pour les annexes, hors piscine : que l'emprise au sol supplémentaire n'excède pas 40 m² ;
- Pour les extensions : que la surface de plancher supplémentaire n'excède pas 60 m² et sans que la surface de plancher totale de l'ensemble des constructions n'excède pas 350 m² ;
- Qu'il n'y ait pas de création de nouveaux logements.

Pour les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « activités de service avec l'accueil d'une clientèle » et « hôtel »

Nonobstant l'article UD1, sont également admises les extensions mesurées des constructions, légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU des sous-destinations « **artisanat et commerce de détail** », « **restauration** », « **activités de service avec l'accueil d'une clientèle** » et « **hôtel** », à condition :

- Que la surface de plancher totale de la construction, après extension, n'excède pas 150 m² ;
- Qu'il n'y ait pas de création de nouveaux établissements.

Pour la sous-destination « bureau »

Nonobstant l'article UD1, sont également admises les extensions mesurées des constructions, légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU de la sous-destination « **bureau** », à condition :

- Que la surface de plancher totale de la construction, après extension, n'excède pas 100 m² ;
- Qu'il n'y ait pas de création de nouveaux établissements.

Art UD3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG2.1 des dispositions générales du présent règlement.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

S'appliquent les dispositions des modalités d'application et dispositions communes en Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Art UD4 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Art UD5 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions annexes ne peut pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

Ces hauteurs peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants, régulièrement édifiés, et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs maximales définies dans chaque zone, sans augmenter celle-ci.

Art UD6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de :

- 35 mètres minimum de l'axe de la RD562 ;
- 15 mètres minimum de l'axe des RD37 et RD56 ;
- 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Art UD7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Pour les annexes des constructions : Non réglementé.

Pour les extensions, le recul minimum par rapport aux limites séparatives doit être de 4 mètres.

Art UD8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

Art UD9 : Qualité urbaine et architecturale des constructions

9.1 Dispositions générales

Au titre de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. **Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération.** Ainsi, la conception des constructions doit assurer une continuité harmonieuse avec les bâtiments existants (aspect des matériaux et modénature de façades notamment), essentiellement dans le cas de bâtiments accolés.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions annexes et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès, etc.) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel et être réalisés avec les mêmes matériaux et avec le même soin que les constructions principales.

9.2 Implantation dans le terrain

L'implantation des constructions doit être choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles.

Les exhaussements et décaissements sont autorisés à condition :

- Qu'ils participent à l'intégration des constructions dans le site et ses abords ;
- Qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales ;
- Qu'ils soient nécessaires à la stabilité des terrains ;
- Qu'ils soient nécessaires aux équipements publics ou à un intérêt collectif.

L'apport et l'export de terres extérieures au tènement foncier sont limités au strict minimum.

Les déblais doivent être obligatoirement évacués.

Dans le cas de constructions édifiées en gradins perpendiculairement aux courbes de niveau, l'implantation des bâtiments doit faire l'objet d'une composition architecturale de qualité conduisant tout particulièrement à aménager des coupures vertes d'une largeur suffisante de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage immédiat.

9.3 Façades et Ouvertures

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement (bâtiments et constructions annexes). Les murs pignons doivent être traités comme les façades. Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue. Les décors de façades seront sobres.

Les enduits de façades doivent respecter la palette des couleurs déposées en mairie.

Sont interdits, les ornements pastiches d'architecture de style antique ou classique tels que les fausses colonnades, arcades, balustres, frontons et autres décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

9.4 Toitures

Dans le cas de toitures en pente, les couvertures doivent être à deux ou quatre pans, avec une pente comprise entre 25 et 33%, exceptée pour certaines toitures historiques liées à une architecture particulière.

Les tuiles d'aspect béton, les toitures d'aspect fibrociment apparent, tôles ondulées, bardeaux, etc. sont interdites.

Les toitures existantes en tuiles rondes doivent être conservées et, en cas de réfection de toiture, seul ce matériau est autorisé. Les tuiles anciennes doivent être préférentiellement réutilisées.

9.5 Édicules techniques

Les structures techniques (édicules techniques, appareils de climatisation ou de traitement de l'air, antennes paraboliques, locaux techniques, machineries d'ascenseur, verrières ; lignes de vie...) installées sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Elles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ou privé ouvert au public ou en covisibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrit à l'inventaire supplémentaire.

Les édicules techniques ne peuvent également pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public.

Les condensats évacués, notamment quand l'appareil est utilisé aussi pour le chauffage, ne doivent en aucun cas être rejetés directement vers l'espace public. L'évacuation doit être raccordée à un réseau d'eaux usées si présent.

Les enseignes seront conçues et implantées selon les recommandations annexées au présent PLU.

En ce qui concerne les **panneaux solaires**, hors secteur ABF :

- Principes généraux : les panneaux solaires sont des éléments de la composition architecturale et paysagère. Le choix du lieu d'implantation et du type de mise en œuvre des panneaux doit donc s'inscrire dans une logique d'harmonie d'ensemble du site considéré, et ne pas tenir uniquement compte du taux de rendement des panneaux solaires. À ce titre, ils doivent être regroupés de façon homogène sur une seule et même surface du terrain.
- L'implantation au sol :
 - o les panneaux doivent être installés en aval du terrain ou en fond de parcelle, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
 - o au cas où des talus sont existants ou à créer, ils seront utilisés comme supports d'implantation des panneaux, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
 - o l'installation des panneaux solaires sera assortie d'aménagements paysagers afin d'en optimiser l'intégration dans le site.
- L'implantation en toiture :
 - o la pente de toiture sera scrupuleusement respectée, à l'exception des toitures-terrasses ;
 - o dans le cas de toiture en pente, les panneaux solaires seront implantés en partie basse de la toiture, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
 - o au cas où des constructions secondaires telles que appentis, auvent, ... sont prévues ou existantes sur l'unité foncière, les panneaux solaires seront implantés préférentiellement sur ces toitures, en partie basse dans le cas de toiture en pente, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
 - o afin de minimiser leur impact visuel, les panneaux seront de faible épaisseur, non superposés aux tuyauteries.
- L'implantation en façade :
 - o le parallélisme vertical de la façade ou, le cas échéant, l'inclinaison si elle existe sera respectée.
 - o dans le cas d'une construction neuve, la conception de l'insertion des capteurs doit participer, par les dimensions, l'orientation et les implantations, à la composition d'ensemble du projet.

Les transformateurs électriques nécessaires uniquement aux bâtiments situés sur un terrain doivent être intégrés à l'intérieur de ces bâtiments.

9.6 Les clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m, elles seront composées :

- soit d'un mur plein ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60 m et surmonté d'une grille ou d'un grillage ;
- soit d'un grillage ou d'une haie vive d'essences locales.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts sera gratté ou frotté fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des clôtures n'est autorisée que :

- dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants légalement édifiés à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété ;
- pour des raisons de sécurité.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau et dans les secteurs soumis au risque inondation, les clôtures devront permettre un libre écoulement des eaux. Elles pourront être constituées d'éléments ajourés ou végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

9.7 Menuiseries extérieures / matériaux

Les couleurs et teintes extérieures doivent s'harmoniser avec les teintes du site environnant. Dans le cas de réhabilitation de bâtiment représentatif d'un style architectural ou d'une époque, les couleurs et teintes initiales doivent être conservées ou faire l'objet d'une ré-interrogation ambitieuse permettant de valoriser ce style ou cette époque.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux ;
- les enduits jetés ou de caractère décoratif ;
- les matériaux brillants, réfléchissants et lumineux ;
- les couleurs et les polychromies vives, lumineuses, agressives, les couleurs primaires ;
- les plaquages de pierre ou de brique ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les volets doivent être réalisés en harmonie avec les façades de la construction.

9.8 Aménagements extérieurs

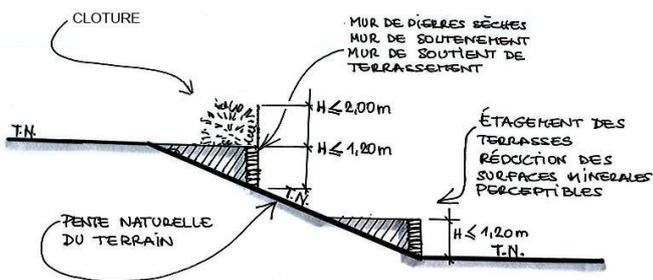
Les murs de soutènement sont constitués ou parementés de moellons du pays. Les enrochements de type cyclopiens et les murs en béton brut apparent sont interdits. Leur hauteur ne doit pas excéder 1,50 mètre, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique.

Au regard de la pente, plusieurs restanques ou murs de soutènement peuvent être cumulés afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux restanques ou murs de soutènement doit alors respecter une largeur minimum d'au moins la hauteur de la construction.

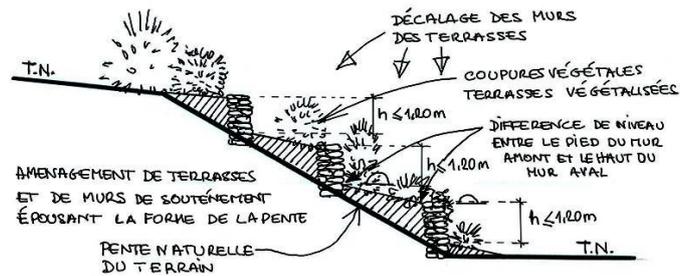
Dans la mesure du possible, les restanques existantes doivent être conservées.

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect

des codes architecturaux locaux : traitement en pierres sèches, parement en pierres sèches ou en pierres jointoyées à l'aide d'un mortier de base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales) ...



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

Art UD10 : Qualité des espaces non bâtis et abords des constructions

10.1 Dispositions générales

Les plantations existantes doivent être maintenues ou, excepté pour les oliviers, remplacées par des plantations équivalentes. Des mesures compensatoires seront à proposer en cas d'arrachage d'arbres ou de haies.

Les coupes et abattages, ainsi que les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine végétal, naturel et paysager repérés au plan de zonage et/ou couverts par le site inscrit (arbres remarquables notamment), font l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, et sont soumis à des conditions spécifiques énoncées à l'article 4 du chapitre D du titre 2 du présent règlement.

Les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou reconstitués dans le cadre des constructions.

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Pour la réalisation de terrasse dans les sites en pente (mise à niveau du sol), il est conseillé de réaliser des murets en pierre sèche qui permettent aux eaux de ruissellement de traverser les murs sans effectuer de poussée trop forte sur ceux-ci.

10.2 Mesures prises pour la préservation de la biodiversité

Les plantations privilégieront les essences locales, qui nécessitent un faible apport en eau, favorisant la biodiversité en y incluant des ouvrages propices à la faune et la flore (nids, gîtes, nichoirs, hôtels à insectes...) en respectant les corridors écologiques existants ou à créer.

Il sera nécessaire de garder un accès aux combles dans le cadre de la restauration de ruines, ou d'interventions sur la toiture.

Le respect des Obligations Légales de Débroussaillage doit être intégré à la conception du projet ainsi que lors de l'entretien obligatoire.

10.3 Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement et favoriser la circulation de la biodiversité. Les surfaces de pelouse irriguées sont à éviter.

Le parti d'aménagement paysager doit rechercher le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit mettre en œuvre l'utilisation de matériaux poreux.

10.4 Coefficient d'Espaces verts

Le coefficient d'espace vert (CEV) de pleine terre par rapport à la superficie totale du terrain d'assiette, telle que définie dans les dispositions générales, doit être au minimum de 60%.

10.5 Traitement des espaces libres et plantation d'arbres

Tout projet doit comprendre la plantation d'un ou plusieurs arbres de haute tige proportionnellement à la surface des espaces verts.

Dans la mesure du possible, les arbres existants doivent être conservés. Les oliviers doivent être replantés si ces derniers sont supprimés.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent comprendre, à minima, un arbre pour 4 places de stationnement en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc.).

Le guide de l'ARPE relatif au jardin méditerranéen est annexé au PLU. Le pétitionnaire peut utilement s'y référer afin de composer son choix d'essences végétales.

Art UD11 : Stationnement

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG2.6 des dispositions générales du présent règlement.

Section 3 : Équipements et réseaux

Art UD12 : Desserte par les voies publiques ou privées

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG2.7 des dispositions générales du présent règlement.

Art UD13 : Desserte par les réseaux

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG2.8 des dispositions générales du présent règlement.

CHAPITRE 3 – ZONE UR

La **zone UR** correspond aux quartiers majoritairement résidentiels, situés à l'interface de zones agricoles et naturelle, dont la situation, au regard de contraintes paysagères et/ou environnementales, justifie le maintien d'un tissu urbain aéré.

Son règlement vise à respecter le tissu urbain aéré en privilégiant une implantation éparse à travers une emprise limitée et une prépondérance des espaces de pleine de terre.

Au regard de la capacité des réseaux d'adduction en eau potable, l'urbanisation y est limitée.

Division en sous-zone

La zone UR comprend un secteur « URc » relatif à la résidence du domaine de Camiole.

Rappels

- Le règlement graphique prime sur le règlement écrit ;
- Les Servitudes d'Utilité Publique s'imposent au PLU ;
- Certains secteurs peuvent être concernées par des OAP sectorielles ou thématiques, pouvant être plus restrictives ;
- Les règles qui s'appliquent dans la zone UR sont celles édictées dans les treize articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans les dispositions générales.

Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP

Tout aménagement ou construction projeté doit être compatible avec les principes définis dans les OAP :

- Orientation d'Aménagement et de Programmation « Eau » ;
- Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue ».

La zone UR n'est pas concernée par une OAP sectorielle.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Art UR1 : Constructions nouvelles et affectation des sols

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et les secteurs, les destinations et sous-destinations **interdites**, **autorisées** et **autorisées sous conditions**.

		UR
Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous-destination	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Destination	Habitation	
Sous-destination	Logement	Interdit
	Hébergement	Interdit
Destination	Commerce et activité de service(s)	
Sous-destination	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	Interdit
	Hôtel	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
	Cinéma	Interdit
Destination	Equipement d'intérêt collectif et service public	
Sous-destination	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous-condition(s)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous-condition(s)
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
	Salle d'art et de spectacle	Interdit
	Equipement sportif	Autorisé sous-condition(s)
	Autres équipements recevant du public	Autorisé sous-condition(s)
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destination	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
Autres usages et affectations des sols		
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines		Interdit
Terrains de camping ou de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et mobil-home		Interdit
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol		Interdit
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)		Interdit
Affouillements et exhaussements du sol		Autorisé sous-condition(s)

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés

Les constructions, aménagements et ouvrages autorisés sous-conditions :

Conditions générales :

Excepté pour les affouillements et exhaussements de sol, sont admises les constructions des destinations et sous-destinations identifiées dans le tableau précédant, à condition :

- Qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme ;
- Que leur volume et leur aspect extérieur devront assurer une continuité architecturale avec le bâti existant.

Conditions particulières :

Sans objet.

Autres usages et affectations des sols admis sous-conditions :

A condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire, sont autorisés les « **affouillements et exhaussements de sol** » liés et nécessaires à :

- L'exécution d'une autorisation de construire ;
- L'aménagement des abords d'une construction dûment autorisée ;
- Des aménagements d'intérêt général.

Les occupations et utilisations admises dans la zone doivent, en outre, respecter les principes et conditions définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou Orientations Thématiques dans les secteurs concernés.

Les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions générales afférentes notamment aux risques naturels ou technologiques, tel que définis en Dispositions Générales (Titre 2, Chapitre 3).

Art UR2 : Evolution des constructions existantes

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG1.3 et DG1.4 des dispositions générales du présent règlement auxquels s'ajoutent les dispositions particulières suivantes :

Au sein de la zone UR

Pour la sous-destination « logement »
--

Nonobstant l'article UR1, sont également admises les constructions annexes, hors piscine, et les extensions mesurées des constructions, légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU de la sous-destination « **logement** », à condition :

- Pour les annexes, hors piscine : que l'emprise au sol supplémentaire n'excède pas 40 m² ;
- Pour les extensions : que la surface de plancher supplémentaire n'excède pas 60 m² et sans que la surface de plancher totale de l'ensemble des constructions n'excède pas 350 m² ;
- Qu'il n'y ait pas de création de nouveaux logements.

Pour les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « activités de service avec l'accueil d'une clientèle » et « hôtel »

Nonobstant l'article UD1, sont également admises les extensions mesurées des constructions, légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU des sous-destinations « **artisanat et commerce de détail** », « **restauration** », « **activités de service avec l'accueil d'une clientèle** » et « **hôtel** », à condition :

- Que la surface de plancher totale de la construction, après extension, n'excède pas 150 m² ;
- Qu'il n'y ait pas de création de nouveaux établissements.

Pour la sous-destination « bureau »

Nonobstant l'article UR1, sont également admises les extensions mesurées des constructions, légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU de la sous-destination « **bureau** », à condition :

- Que la surface de plancher totale de la construction, après extension, n'excède pas 100 m² ;
- Qu'il n'y ait pas de création de nouveaux établissements.

Au sein du secteur URc

Pour la sous-destination « hébergement »

Nonobstant l'article UR1, sont également admises l'évolution des constructions, légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU de la sous-destination « **hébergement** », à condition :

- Que la surface de plancher totale de la construction, après évolution, n'excède pas la surface de plancher totale de la construction avant évolution, à la date d'approbation du PLU ;
- Que l'emprise au sol totale de la construction, après évolution, n'excède pas l'emprise au sol totale de la construction avant évolution, à la date d'approbation du PLU.

Art UR3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG2.1 des dispositions générales du présent règlement.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

S'appliquent les dispositions des modalités d'application et dispositions communes en Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Art UR4 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Art UR5 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions annexes ne peut pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

Ces hauteurs peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants, régulièrement édifiés, et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs maximales définies dans chaque zone, sans augmenter celle-ci.

Art UR6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de :

- 35 mètres minimum de l'axe de la RD562 ;
- 15 mètres minimum de l'axe des RD37 et RD56 ;
- 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Art UR7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Pour les annexes des constructions : Non réglementé.

Pour les extensions, le recul minimum par rapport aux limites séparatives doit être de 4 mètres.

Art UR8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

Art UR9 : Qualité urbaine et architecturale des constructions

9.1 Dispositions générales

Au titre de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. **Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération.** Ainsi, la conception des constructions doit assurer une continuité harmonieuse avec les bâtiments existants (aspect des matériaux et modénature de façades notamment), essentiellement dans le cas de bâtiments accolés.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions annexes et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès, etc.) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel et être réalisés avec les mêmes matériaux et avec le même soin que les constructions principales.

9.2 Implantation dans le terrain

L'implantation des constructions doit être choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles.

Les exhaussements et décaissements sont autorisés à condition :

- Qu'ils participent à l'intégration des constructions dans le site et ses abords ;
- Qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales ;
- Qu'ils soient nécessaires à la stabilité des terrains ;
- Qu'ils soient nécessaires aux équipements publics ou à un intérêt collectif.

L'apport et l'export de terres extérieures au tènement foncier seront limités au strict minimum.

Les déblais doivent être obligatoirement évacués.

Dans le cas de constructions édifiées en gradins perpendiculairement aux courbes de niveau, l'implantation des bâtiments doit faire l'objet d'une composition architecturale de qualité conduisant tout particulièrement à aménager des coupures vertes d'une largeur suffisante de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage immédiat.

9.3 Façades et Ouvertures

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement (bâtiments et constructions annexes). Les murs pignons doivent être traités comme les façades. Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue. Les décors de façades seront sobres.

Les enduits de façades doivent respecter la palette des couleurs déposées en mairie.

Sont interdits, les ornements pastiches d'architecture de style antique ou classique tels que les fausses colonnades, arcades, balustres, frontons et autres décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

9.4 Toitures

Dans le cas de toitures en pente, les couvertures doivent être à deux ou quatre pans, avec une pente comprise entre 25 et 33%, exceptée pour certaines toitures historiques liées à une architecture particulière.

Les tuiles d'aspect béton, les toitures d'aspect fibrociment apparent, tôles ondulées, bardeaux, etc. sont interdites.

Les toitures existantes en tuiles rondes doivent être conservées et, en cas de réfection de toiture, seul ce matériau est autorisé. Les tuiles anciennes doivent être préférentiellement réutilisées.

9.5 Édicules techniques

Les structures techniques (édicules techniques, appareils de climatisation ou de traitement de l'air, antennes paraboliques, locaux techniques, machineries d'ascenseur, verrières ; lignes de vie...) installées sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Elles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ou privé ouvert au public ou en covisibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrit à l'inventaire supplémentaire.

Les édicules techniques ne peuvent également pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public.

Les condensats évacués, notamment quand l'appareil est utilisé aussi pour le chauffage, ne doivent en aucun cas être rejetés directement vers l'espace public. L'évacuation doit être raccordée à un réseau d'eaux usées si présent.

Les enseignes seront conçues et implantées selon les recommandations annexées au présent PLU.

En ce qui concerne les **panneaux solaires**, hors secteur ABF :

- Principes généraux : les panneaux solaires sont des éléments de la composition architecturale et paysagère. Le choix du lieu d'implantation et du type de mise en œuvre des panneaux doit donc s'inscrire dans une logique d'harmonie d'ensemble du site considéré, et ne pas tenir uniquement compte du taux de rendement des panneaux solaires. À ce titre, ils doivent être regroupés de façon homogène sur une seule et même surface du terrain.
- L'implantation au sol :
 - o les panneaux doivent être installés en aval du terrain ou en fond de parcelle, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
 - o au cas où des talus sont existants ou à créer, ils seront utilisés comme supports d'implantation des panneaux, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
 - o l'installation des panneaux solaires sera assortie d'aménagements paysagers afin d'en optimiser l'intégration dans le site.
- L'implantation en toiture :
 - o la pente de toiture sera scrupuleusement respectée, à l'exception des toitures-terrasses ;
 - o dans le cas de toiture en pente, les panneaux solaires seront implantés en partie basse de la toiture, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
 - o au cas où des constructions secondaires telles que appentis, auvent, ... sont prévues ou existantes sur l'unité foncière, les panneaux solaires seront implantés préférentiellement sur ces toitures, en partie basse dans le cas de toiture en pente, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
 - o afin de minimiser leur impact visuel, les panneaux seront de faible épaisseur, non superposés aux tuyauteries.
- L'implantation en façade :
 - o le parallélisme vertical de la façade ou, le cas échéant, l'inclinaison si elle existe sera respectée.
 - o dans le cas d'une construction neuve, la conception de l'insertion des capteurs doit participer, par les dimensions, l'orientation et les implantations, à la composition d'ensemble du projet.

Les transformateurs électriques nécessaires uniquement aux bâtiments situés sur un terrain doivent être intégrés à l'intérieur de ces bâtiments.

9.6 Les clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m, elles seront composées :

- soit d'un mur plein ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60 m et surmonté d'une grille ou d'un grillage ;
- soit d'un grillage ou d'une haie vive d'essences locales.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts sera gratté ou frotté fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des clôtures n'est autorisée que :

- dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants légalement édifiés à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété ;
- pour des raisons de sécurité.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau et dans les secteurs soumis au risque inondation, les clôtures devront permettre un libre écoulement des eaux. Elles pourront être constituées d'éléments ajourés ou végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

9.7 Menuiseries extérieures / matériaux

Les couleurs et teintes extérieures doivent s'harmoniser avec les teintes du site environnant. Dans le cas de réhabilitation de bâtiment représentatif d'un style architectural ou d'une époque, les couleurs et teintes initiales doivent être conservées ou faire l'objet d'une ré-interrogation ambitieuse permettant de valoriser ce style ou cette époque.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux ;
- les enduits jetés ou de caractère décoratif ;
- les matériaux brillants, réfléchissants et lumineux ;
- les couleurs et les polychromies vives, lumineuses, agressives, les couleurs primaires ;
- les plaquages de pierre ou de brique ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les volets doivent être réalisés en harmonie avec les façades de la construction.

9.8 Aménagements extérieurs

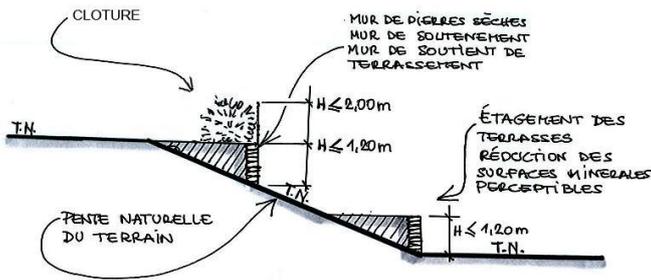
Les murs de soutènement sont constitués ou parementés de moellons du pays. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits. Leur hauteur ne doit pas excéder 1,50 mètre, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique.

Au regard de la pente, plusieurs restanques ou murs de soutènement peuvent être cumulés afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux restanques ou murs de soutènement doit alors respecter une largeur minimum d'au moins la hauteur de la construction.

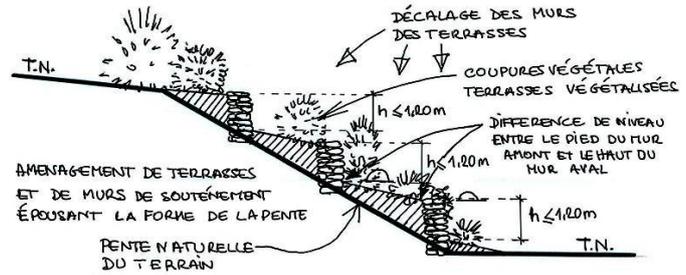
Dans la mesure du possible, les restanques existantes doivent être conservées.

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect

des codes architecturaux locaux : traitement en pierres sèches, parement en pierres sèches ou en pierres jointoyées à l'aide d'un mortier de base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales) ...



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

Art UR10 : Qualité des espaces non bâtis et abords des constructions

10.1 Dispositions générales

Les plantations existantes doivent être maintenues ou, excepté pour les oliviers, remplacées par des plantations équivalentes. Des mesures compensatoires seront à proposer en cas d'arrachage d'arbres ou de haies.

Les coupes et abattages, ainsi que les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine végétal, naturel et paysager repérés au plan de zonage et/ou couverts par le site inscrit (arbres remarquables notamment), font l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, et sont soumis à des conditions spécifiques énoncées à l'article 4 du chapitre D du titre 2 du présent règlement.

Les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou reconstitués dans le cadre des constructions.

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Pour la réalisation de terrasse dans les sites en pente (mise à niveau du sol), il est conseillé de réaliser des murets en pierre sèche qui permettent aux eaux de ruissellement de traverser les murs sans effectuer de poussée trop forte sur ceux-ci.

10.2 Mesures prises pour la préservation de la biodiversité

Les plantations privilégieront les essences locales, qui nécessitent un faible apport en eau, favorisant la biodiversité en y incluant des ouvrages propices à la faune et la flore (nids, gîtes, nichoirs, hôtels à insectes...) en respectant les corridors écologiques existants ou à créer.

Il sera nécessaire de garder un accès aux combles dans le cadre de la restauration de ruines, ou d'interventions sur la toiture.

Le respect des Obligations Légales de Débroussaillage doit être intégré à la conception du projet ainsi que lors de l'entretien obligatoire.

10.3 Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement et favoriser la circulation de la biodiversité. Les surfaces de pelouse irriguées sont à éviter.

Le parti d'aménagement paysager doit rechercher le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit mettre en œuvre l'utilisation de matériaux poreux.

10.4 Coefficient d'Espaces verts

Le coefficient d'espace vert (CEV) de pleine terre par rapport à la superficie totale du terrain d'assiette, telle que définie dans les dispositions générales, doit être au minimum de 60%.

10.5 Traitement des espaces libres et plantation d'arbres

Tout projet doit comprendre la plantation d'un ou plusieurs arbres de haute tige proportionnellement à la surface des espaces verts.

Dans la mesure du possible, les arbres existants doivent être conservés. Les oliviers doivent être replantés si ces derniers sont supprimés.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent comprendre, à minima, un arbre pour 4 places de stationnement en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc.).

Le guide de l'ARPE relatif au jardin méditerranéen est annexé au PLU. Le pétitionnaire peut utilement s'y référer afin de composer son choix d'essences végétales.

Art UR11 : Stationnement

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG2.6 des dispositions générales du présent règlement.

Section 3 : Équipements et réseaux

Art UR12 : Desserte par les voies publiques ou privées

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG2.7 des dispositions générales du présent règlement.

Art UR13 : Desserte par les réseaux

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG2.8 des dispositions générales du présent règlement.

CHAPITRE 4 – ZONE UE

La **zone UE** correspond à des espaces spécialisés dans l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle peut comprendre également des constructions à usage d'habitation.

Son règlement vise à encadrer l'urbanisation en relation avec la destination des constructions.

Division en sous-zone

La zone UE comprend les secteurs :

- UEa correspondant à la maison de retraite « Le Pradon » et ses environs à proximité du centre ancien ;
- UEb correspondant à la clinique et au centre de soins « La Bastide de Callian ».

Rappels

- Le règlement graphique prime sur le règlement écrit ;
- Les Servitudes d'Utilité Publique s'imposent au PLU ;
- Certains secteurs peuvent être concernées par des OAP sectorielles ou thématiques, pouvant être plus restrictives ;
- Les règles qui s'appliquent dans la zone UE sont celles édictées dans les treize articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans les dispositions générales.

Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP

Tout aménagement ou construction projeté doit être compatible avec les principes définis dans les OAP :

- Orientation d'Aménagement et de Programmation « Eau » ;
- Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue ».

La zone UE n'est pas concernée par une OAP sectorielle.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Art UE1 : Constructions nouvelles et affectation des sols

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et les secteurs, les destinations et sous-destinations **interdites**, **autorisées** et **autorisées sous conditions**.

		UE
Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous-destination	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Destination	Habitation	
Sous-destination	Logement	Autorisé sous-condition(s)
	Hébergement	Interdit
Destination	Commerce et activité de service(s)	
Sous-destination	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous-condition(s)
	Restauration	Autorisé sous-condition(s)
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous-condition(s)
	Hôtel	Autorisé sous-condition(s)
	Autres hébergements touristiques	Interdit
	Cinéma	Interdit
Destination	Equipement d'intérêt collectif et service public	
Sous-destination	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salle d'art et de spectacle	Autorisé sous-condition(s)
	Equipement sportif	Autorisé sous-condition(s)
	Autres équipements recevant du public	Autorisé sous-condition(s)
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destination	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé sous-condition(s)
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
Autres usages et affectations des sols		
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines		Interdit
Terrains de camping ou de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et mobil-home		Interdit
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol		Interdit
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)		Interdit
Affouillements et exhaussements du sol		Autorisé sous-condition(s)

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés

Les constructions, aménagements et ouvrages autorisés sous-conditions :

Conditions générales :

Excepté pour les affouillements et exhaussements de sol, sont admises les constructions des destinations et sous-destinations identifiées dans le tableau précédant, à condition :

- *Qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme ;*
- *Que leur volume et leur aspect extérieur devront assurer une continuité architecturale avec le bâti existant.*

Conditions particulières :

- Les constructions de la sous-destination « **logement** » sous réserves qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement des équipements d'intérêts collectifs ou aux services publics existants et que leur surface de plancher n'excède pas 80 m² ;
- Les constructions des sous-destinations « **artisanat et commerce de détail** », « **restauration** », « **activités de services avec l'accueil d'une clientèle** » et « **hôtel** » sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 150 m² ;
- Les constructions de la sous-destination « **bureaux** » sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 100 m².

Autres usages et affectations des sols admis sous-conditions :

A condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire, sont autorisés les « **affouillements et exhaussements de sol** » liés et nécessaires à :

- L'exécution d'une autorisation de construire ;
- L'aménagement des abords d'une construction dûment autorisée ;
- Des aménagements d'intérêt général.

Les occupations et utilisations admises dans la zone doivent, en outre, respecter les principes et conditions définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou Orientations Thématiques dans les secteurs concernés.

Les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions générales afférentes notamment aux risques naturels ou technologiques, tel que définis en Dispositions Générales (Titre 2, Chapitre 3).

Art UE2 : Evolution des constructions existantes

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG1.3 et DG1.4 des dispositions générales du présent règlement.

Art UE3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG2.1 des dispositions générales du présent règlement.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

S'appliquent les dispositions des modalités d'application et dispositions communes en Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Art UE4 : Emprise au sol des constructions

Dans le secteur UEa, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie des terrains.

Dans le secteur UEb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 14% de la superficie des terrains.

Ces dispositions ne s'appliquent aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Art UE5 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions annexes ne peut pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

Ces hauteurs peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants, régulièrement édifiés, et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs maximales définies dans chaque zone, sans augmenter celle-ci.

Art UE6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 5 m des voies et emprises publiques.

Art UE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Non réglementé.

Art UE8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

Art UE9 : Qualité urbaine et architecturale des constructions

9.1 Dispositions générales

Au titre de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. **Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération.** Ainsi, la conception des constructions doit assurer une continuité harmonieuse avec les bâtiments existants (aspect des matériaux et modénature de façades notamment), essentiellement dans le cas de bâtiments accolés.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions annexes et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès, etc.) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel et être réalisés avec les mêmes matériaux et avec le même soin que les constructions principales.

9.2 Implantation dans le terrain

L'implantation des constructions doit être choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles.

Les exhaussements et décaissements sont autorisés à condition :

- Qu'ils participent à l'intégration des constructions dans le site et ses abords ;
- Qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales ;
- Qu'ils soient nécessaires à la stabilité des terrains ;
- Qu'ils soient nécessaires aux équipements publics ou à un intérêt collectif.

L'apport et l'export de terres extérieures au tènement foncier seront limités au strict minimum.

Les déblais doivent être obligatoirement évacués.

Dans le cas de constructions édifiées en gradins perpendiculairement aux courbes de niveau, l'implantation des bâtiments doit faire l'objet d'une composition architecturale de qualité conduisant tout particulièrement à aménager des coupures vertes d'une largeur suffisante de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage immédiat.

9.3 Façades et Ouvertures

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement (bâtiments et constructions annexes).

Sont interdits, les ornements pastiches d'architecture de style antique ou classique tels que les fausses colonnades, arcades, balustres, frontons et autres décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

9.4 Toitures

Non réglementé.

9.5 Édicules techniques

Les structures techniques (édicules techniques, appareils de climatisation ou de traitement de l'air, antennes paraboliques, locaux techniques, machineries d'ascenseur, verrières ; lignes de vie...) installées sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Elles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ou privé ouvert au public ou en covisibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrit à l'inventaire supplémentaire.

Les édicules techniques ne peuvent également pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Tout coffret, compteurs, boîtes aux lettres, ainsi que tout transformateur électrique, parcours de fils ou autre ouvrage technique doit être intégré dans le volume bâti des constructions ou dans les clôtures.

Les condensats évacués, notamment quand l'appareil est utilisé aussi pour le chauffage, ne doivent en aucun cas être rejetés directement vers l'espace public. L'évacuation doit être raccordée à un réseau d'eaux usées si présent.

Les enseignes seront conçues et implantées selon les recommandations annexées au présent PLU.

Pour les établissements d'intérêt collectif dont l'activité s'exerce au moins dans la moitié de l'immeuble considéré, les enseignes perpendiculaires ne sont pas limitées en hauteur.

En ce qui concerne les **panneaux solaires**, hors secteur ABF :

- Principes généraux : les panneaux solaires sont des éléments de la composition architecturale et paysagère. Le choix du lieu d'implantation et du type de mise en œuvre des panneaux doit donc s'inscrire dans une logique d'harmonie d'ensemble du site considéré, et ne pas tenir uniquement compte du taux de rendement des panneaux solaires. À ce titre, ils doivent être regroupés de façon homogène sur une seule et même surface du terrain.
- L'implantation au sol :
 - o les panneaux doivent être installés en aval du terrain ou en fond de parcelle, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
 - o au cas où des talus sont existants ou à créer, ils seront utilisés comme supports d'implantation des panneaux, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
 - o l'installation des panneaux solaires sera assortie d'aménagements paysagers afin d'optimiser l'intégration dans le site.
- L'implantation en toiture :
 - o la pente de toiture sera scrupuleusement respectée, à l'exception des toitures-terrasses ;
 - o dans le cas de toiture en pente, les panneaux solaires seront implantés en partie basse de la toiture, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
 - o au cas où des constructions secondaires telles que appentis, auvent, ... sont prévues ou existantes sur l'unité foncière, les panneaux solaires seront implantés préférentiellement sur ces toitures, en partie basse dans le cas de toiture en pente, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
 - o afin de minimiser leur impact visuel, les panneaux seront de faible épaisseur, non superposés aux tuyauteries.
- L'implantation en façade :
 - o le parallélisme vertical de la façade ou, le cas échéant, l'inclinaison si elle existe sera respectée.
 - o dans le cas d'une construction neuve, la conception de l'insertion des capteurs doit participer, par les dimensions, l'orientation et les implantations, à la composition d'ensemble du projet.

Les transformateurs électriques nécessaires uniquement aux bâtiments situés sur un terrain doivent être intégrés à l'intérieur de ces bâtiments.

9.6 Les clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m, elles seront composées :

- soit d'un mur plein ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60 m et surmonté d'une grille ou d'un grillage ;
- soit d'un grillage ou d'une haie vive d'essences locales.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts sera gratté ou frotté fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des clôtures n'est autorisée que :

- dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants légalement édifiés à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété ;
- pour des raisons de sécurité.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau et dans les secteurs soumis au risque inondation, les clôtures devront permettre un libre écoulement des eaux. Elles pourront être constituées d'éléments ajourés ou végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

9.7 Menuiseries extérieures / matériaux

Les couleurs et teintes extérieures doivent s'harmoniser avec les teintes du site environnant. Dans le cas de réhabilitation de bâtiment représentatif d'un style architectural ou d'une époque, les couleurs et teintes initiales doivent être conservées ou faire l'objet d'une ré-interrogation ambitieuse permettant de valoriser ce style ou cette époque.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux ;
- les enduits jetés ou de caractère décoratif ;
- les matériaux brillants, réfléchissants et lumineux ;
- les couleurs et les polychromies vives, lumineuses, agressives, les couleurs primaires ;
- les plaquages de pierre ou de brique ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ;

Les volets doivent être réalisés en harmonie avec les façades de la construction.

9.8 Aménagements extérieurs

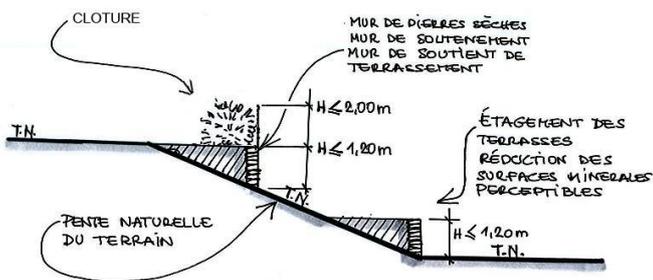
Les murs de soutènement sont constitués ou parementés de moellons du pays. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits. Leur hauteur ne doit pas excéder 1,50 mètre, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique.

Au regard de la pente, plusieurs restanques ou murs de soutènement peuvent être cumulés afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux restanques ou murs de soutènement doit alors respecter une largeur minimum d'au moins la hauteur de la construction.

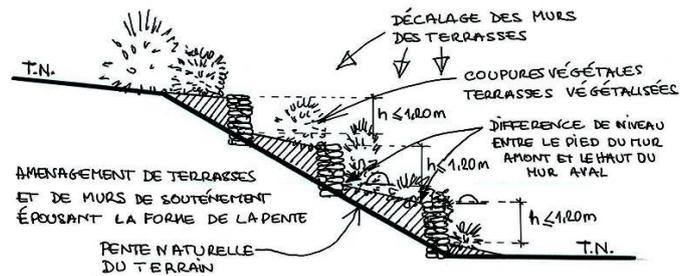
Dans la mesure du possible, les restanques existantes doivent être conservées.

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect

des codes architecturaux locaux : traitement en pierres sèches, parement en pierres sèches ou en pierres jointoyées à l'aide d'un mortier de base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales) ...



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

Art UE10 : Qualité des espaces non bâtis et abords des constructions

10.1 Dispositions générales

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Des mesures compensatoires seront à proposer en cas d'arrachage d'arbres ou de haies.

Les coupes et abattages, ainsi que les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine végétal, naturel et paysager repérés au plan de zonage et/ou couverts par le site inscrit (arbres remarquables notamment), font l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, et sont soumis à des conditions spécifiques énoncées à l'article 4 du chapitre D du titre 2 du présent règlement.

Les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou reconstitués dans le cadre des constructions.

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Pour la réalisation de terrasse dans les sites en pente (mise à niveau du sol), il est conseillé de réaliser des murets en pierre sèche qui permettent aux eaux de ruissellement de traverser les murs sans effectuer de poussée trop forte sur ceux-ci.

10.2 Mesures prises pour la préservation de la biodiversité

Les plantations privilégieront les essences locales, qui nécessitent un faible apport en eau, favorisant la biodiversité en y incluant des ouvrages propices à la faune et la flore (nids, gîtes, nichoirs, hôtels à insectes...) en respectant les corridors écologiques existants ou à créer.

Il sera nécessaire de garder un accès aux combles dans le cadre de la restauration de ruines, ou d'interventions sur la toiture.

Le respect des Obligations Légales de Débroussaillage doit être intégré à la conception du projet ainsi que lors de l'entretien obligatoire.

10.3 Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement et favoriser la circulation de la biodiversité. Les surfaces de pelouse irriguées sont à éviter.

Le parti d'aménagement paysager doit rechercher le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit mettre en œuvre l'utilisation de matériaux poreux.

10.4 Coefficient d'Espaces verts

Au sein du secteur UEa, le coefficient d'espace vert (CEV) de pleine terre par rapport à la superficie totale du terrain d'assiette, telle que définie dans les dispositions générales, doit être au minimum de 30%.

Au sein du secteur UEb, le coefficient d'espace vert (CEV) de pleine terre par rapport à la superficie totale du terrain d'assiette, telle que définie dans les dispositions générales, doit être au minimum de 45%.

10.5 Traitement des espaces libres et plantation d'arbres

Tout projet doit comprendre la plantation d'un ou plusieurs arbres de haute tige proportionnellement à la surface des espaces verts.

Dans la mesure du possible, les arbres existants doivent être conservés. Les oliviers doivent être replantés si ces derniers sont supprimés.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent comprendre, à minima, un arbre pour 4 places de stationnement en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc.).

Le guide de l'ARPE relatif au jardin méditerranéen est annexé au PLU. Le pétitionnaire peut utilement s'y référer afin de composer son choix d'essences végétales.

Art UE11 : Stationnement

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG2.6 des dispositions générales du présent règlement.

Section 3 : Équipements et réseaux

Art UE12 : Desserte par les voies publiques ou privées

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG2.7 des dispositions générales du présent règlement.

Art UE13 : Desserte par les réseaux

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG2.8 des dispositions générales du présent règlement.

CHAPITRE 5 – ZONE UF

La **zone UF** correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques.

Son règlement vise à encadrer l'urbanisation en relation avec la destination des constructions.

Division en sous-zone

Sans objet.

Rappels

- Le règlement graphique prime sur le règlement écrit ;
- Les Servitudes d'Utilité Publique s'imposent au PLU ;
- Certains secteurs peuvent être concernées par des OAP sectorielles ou thématiques, pouvant être plus restrictives ;
- Les règles qui s'appliquent dans la zone UF sont celles édictées dans les treize articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans les dispositions générales.

Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP

Tout aménagement ou construction projeté doit être compatible avec les principes définis dans les OAP :

- Orientation d'Aménagement et de Programmation « Eau » ;
- Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue ».

La zone UF n'est pas concernée par une OAP sectorielle.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Art UF1 : Constructions nouvelles et affectation des sols

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et les secteurs, les destinations et sous-destinations **interdites**, **autorisées** et **autorisées sous conditions**.

		UF
Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous-destination	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Destination	Habitation	
Sous-destination	Logement	Autorisé sous-condition(s)
	Hébergement	Interdit
Destination	Commerce et activité de service(s)	
Sous-destination	Artisanat et commerce de détail	Autorisé
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Autorisé
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hôtel	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	Autorisé
	Cinéma	Autorisé
Destination	Equipement d'intérêt collectif et service public	
Sous-destination	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
	Salle d'art et de spectacle	Autorisé sous-condition(s)
	Equipement sportif	Autorisé sous-condition(s)
	Autres équipements recevant du public	Autorisé sous-condition(s)
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destination	Industrie	Autorisé sous-condition(s)
	Entrepôt	Autorisé sous-condition(s)
	Bureau	Autorisé sous-condition(s)
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé sous-condition(s)
Autres usages et affectations des sols		
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines		Interdit
Terrains de camping ou de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et mobil-home		Interdit
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol		Interdit
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)		Interdit
Affouillements et exhaussements du sol		Autorisé sous-condition(s)

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés

Les constructions, aménagements et ouvrages autorisés sous-conditions :

Conditions générales :

Excepté pour les affouillements et exhaussements de sol, sont admises les constructions des destinations et sous-destinations identifiées dans le tableau précédant, à condition :

- *Qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme ;*
- *Que leur volume et leur aspect extérieur devront assurer une continuité architecturale avec le bâti existant.*

Conditions particulières :

- Les constructions de la sous-destination « **logements** » sous réserves qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement des équipements d'intérêts collectifs ou aux services publics existants et que leur surface de plancher n'excède pas 80 m² ;
- Les constructions de la destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » concernant les sous-destinations « **industrie** », « **entrepôt** » et « **bureau** » sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 150 m² ;
- Les constructions de la sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » sous réserve d'une capacité d'infrastructure adaptée aux dimensions du projet.

Autres usages et affectations des sols admis sous-conditions :

A condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire, sont autorisés les « **affouillements et exhaussements de sol** » liés et nécessaires à :

- L'exécution d'une autorisation de construire ;
 - L'aménagement des abords d'une construction dûment autorisée ;
 - Des aménagements d'intérêt général.
-

Les occupations et utilisations admises dans la zone doivent, en outre, respecter les principes et conditions définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou Orientations Thématiques dans les secteurs concernés.

Les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions générales afférentes notamment aux risques naturels ou technologiques, tel que définis en Dispositions Générales (Titre 2, Chapitre 3).

Art UF2 : Evolution des constructions existantes

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG1.3 et DG1.4 des dispositions générales du présent règlement.

Art UF3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG2.1 des dispositions générales du présent règlement.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

S'appliquent les dispositions des modalités d'application et dispositions communes en Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Art UF4 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie des terrains.

Art UF5 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 7,5 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions annexes ne peut pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

Ces hauteurs peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants, régulièrement édifiés, et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs maximales définies dans chaque zone, sans augmenter celle-ci.

Art UF6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments, sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques doivent être implantés :

- A 25m de l'axe de la RD562, distance portée à 35m pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone ;
- Le long du chemin de la grande vigne, les bâtiments présenteront au moins un point de contact sur la marge de recul
- A 8m de l'alignement des voies secondaires (allée des Griotiers, chemin des Combes, chemin du Plan Guillon, chemin Jean Paul et chemin Haut Plan).

Des implantations différentes peuvent être admises pour les extensions et annexes de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles respectent : l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnement de la façade sur voie.

Art UF7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les bâtiments doivent respecter un recul minimal de 4m par rapport aux limites séparatives.

Le long de la limite Sud, entre les points désignés par les lettres A et B sur le document graphique, cette distance ne peut être inférieure à 6m.

Art UF8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

Art UF9 : Qualité urbaine et architecturale des constructions

9.1 Dispositions générales

Au titre de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. **Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération.** Ainsi, la conception des constructions doit assurer une continuité harmonieuse avec les bâtiments existants (aspect des matériaux et modénature de façades notamment), essentiellement dans le cas de bâtiments accolés.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions annexes et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès, etc.) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel et être réalisés avec les mêmes matériaux et avec le même soin que les constructions principales.

9.2 Implantation dans le terrain

L'implantation des constructions doit être choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles.

Les exhaussements et décaissements sont autorisés à condition :

- Qu'ils participent à l'intégration des constructions dans le site et ses abords ;
- Qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales ;
- Qu'ils soient nécessaires à la stabilité des terrains ;
- Qu'ils soient nécessaires aux équipements publics ou à un intérêt collectif.

L'apport et l'export de terres extérieures au tènement foncier seront limités au strict minimum.

Les déblais doivent être obligatoirement évacués.

Dans le cas de constructions édifiées en gradins perpendiculairement aux courbes de niveau, l'implantation des bâtiments doit faire l'objet d'une composition architecturale de qualité conduisant tout particulièrement à aménager des coupures vertes d'une largeur suffisante de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage immédiat.

9.3 Façades et Ouvertures

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement (bâtiments et constructions annexes). Les murs pignons doivent être traités comme les façades. Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue. Les décors de façades seront sobres.

En façade, seules sont autorisés des teintes d'enduit gris anthracite et du bardage bois.

Sont interdits, les ornements pastiches d'architecture de style antique ou classique tels que les fausses colonnades, arcades, balustres, frontons.

9.4 Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles sont végétalisées.

Dans le cas d'une toiture-terrace, l'acrotère ne peut dépasser une hauteur de 1 m.

Les toitures en pentes sont autorisées.

Les tuiles en canal ancien ou vieilles artificiellement sont admises à condition que la sous-toiture ne soit jamais apparente et que le recouvrement normal des tuiles soit respecté.

Les couvertures en bac acier sont admises à condition que leur couleur soit gris anthracite.

9.5 Édicules techniques

Les structures techniques (édicules techniques, appareils de climatisation ou de traitement de l'air, antennes paraboliques, locaux techniques, machineries d'ascenseur, verrières ; lignes de vie...) installées sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Elles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ou privé ouvert au public ou en covisibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrit à l'inventaire supplémentaire.

Les édicules techniques ne peuvent également pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Tout coffret, compteurs, boîtes aux lettres, ainsi que tout transformateur électrique, parcours de fils ou autre ouvrage technique doit être intégré dans le volume bâti des constructions ou dans les clôtures.

Les condensats évacués, notamment quand l'appareil est utilisé aussi pour le chauffage, ne doivent en aucun cas être rejetés directement vers l'espace public. L'évacuation doit être raccordée à un réseau d'eaux usées si présent.

La signalétique et les enseignes commerciales devront s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. La hauteur ne pourra dépasser celle des bâtiments et devront s'implanter préférentiellement sur le bâti. L'implantation en bordure de voie publique est soumise à un retrait minimum de 2 m. Toute la signalétique d'un lot devra être regroupée.

Les enseignes seront conçues et implantées selon les recommandations annexées au présent PLU.

En ce qui concerne les **panneaux solaires**, hors secteur ABF :

- Principes généraux : les panneaux solaires sont des éléments de la composition architecturale et paysagère. Le choix du lieu d'implantation et du type de mise en œuvre des panneaux doit donc s'inscrire dans une logique d'harmonie d'ensemble du site considéré, et ne pas tenir uniquement compte du taux de rendement des panneaux solaires. À ce titre, ils doivent être regroupés de façon homogène sur une seule et même surface du terrain.
- L'implantation au sol :
 - o les panneaux doivent être installés en aval du terrain ou en fond de parcelle, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
 - o au cas où des talus sont existants ou à créer, ils seront utilisés comme supports d'implantation des panneaux, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
 - o l'installation des panneaux solaires sera assortie d'aménagements paysagers afin d'optimiser l'intégration dans le site.
- L'implantation en toiture :
 - o la pente de toiture sera scrupuleusement respectée, à l'exception des toitures-terrasses ;
 - o dans le cas de toiture en pente, les panneaux solaires seront implantés en partie basse de la toiture, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
 - o au cas où des constructions secondaires telles que appentis, auvent, ... sont prévues ou existantes sur l'unité foncière, les panneaux solaires seront implantés préférentiellement

- sur ces toitures, en partie basse dans le cas de toiture en pente, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
- afin de minimiser leur impact visuel, les panneaux seront de faible épaisseur, non superposés aux tuyauteries.
- L'implantation en façade :
 - le parallélisme vertical de la façade ou, le cas échéant, l'inclinaison si elle existe sera respectée.
 - dans le cas d'une construction neuve, la conception de l'insertion des capteurs doit participer, par les dimensions, l'orientation et les implantations, à la composition d'ensemble du projet.

Les transformateurs électriques nécessaires uniquement aux bâtiments situés sur un terrain doivent être intégrés à l'intérieur de ces bâtiments.

9.6 Les clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m, elles seront composées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60 m et surmonté d'une grille ou d'un grillage ;
- soit d'un grillage ou d'une haie vive d'essences locales.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts sera gratté ou frotté fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des clôtures n'est autorisée que :

- dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants légalement édifiés à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété ;
- pour des raisons de sécurité.

En bordure du chemin de la Grande Vigne, les clôtures ne sont pas admises entre la voie publique et les façades de bâtiment.

En bordure de la RD562, les clôtures ne sont pas autorisées dans la marge de recul des constructions par rapport à la départementale.

Le long des voies, hors chemin de la Grande Vigne, les clôtures seront implantées en recul de 3,50 m par rapport au bord de la voie.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau et dans les secteurs soumis au risque inondation, les clôtures devront permettre un libre écoulement des eaux. Elles pourront être constituées d'éléments ajourés ou végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

9.7 Menuiseries extérieures / matériaux

Les couleurs et teintes extérieures doivent s'harmoniser avec les teintes du site environnant. Dans le cas de réhabilitation de bâtiment représentatif d'un style architectural ou d'une époque, les couleurs et teintes initiales doivent être conservées ou faire l'objet d'une ré-interrogation ambitieuse permettant de valoriser ce style ou cette époque.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux ;

- les enduits jetés ou de caractère décoratif ;
- les matériaux brillants, réfléchissants et lumineux ;
- les couleurs et les polychromies vives, lumineuses, agressives, les couleurs primaires ;
- les plaquages de pierre ou de brique ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit .

Les volets doivent être réalisés en harmonie avec les façades de la construction

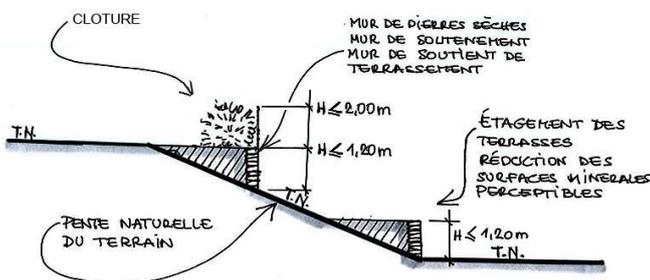
9.8 Aménagements extérieurs

Les murs de soutènement sont constitués ou parementés de moellons du pays. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits. Leur hauteur ne doit pas excéder 1,50 mètre, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique.

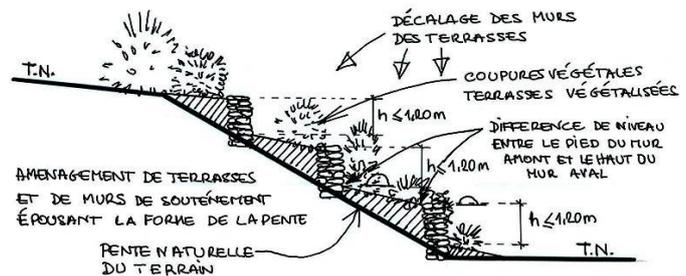
Au regard de la pente, plusieurs restanques ou murs de soutènement peuvent être cumulés afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux restanques ou murs de soutènement doit alors respecter une largeur minimum d'au moins la hauteur de la construction.

Dans la mesure du possible, les restanques existantes doivent être conservées.

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect des codes architecturaux locaux : traitement en pierres sèches, parement en pierres sèches ou en pierres jointoyées à l'aide d'un mortier de base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales) ...



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

Art UF10 : Qualité des espaces non bâtis et abords des constructions

10.1 Dispositions générales

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Des mesures compensatoires seront à proposer en cas d'arrachage d'arbres ou de haies.

Les coupes et abattages, ainsi que les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine végétal, naturel et paysager repérés au plan de zonage et/ou couverts par le site inscrit (arbres remarquables notamment), font l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, et sont soumis à des conditions spécifiques énoncées à l'article 4 du chapitre D du titre 2 du présent règlement.

Les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou reconstitués dans le cadre des constructions.

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Pour la réalisation de terrasse dans les sites en pente (mise à niveau du sol), il est conseillé de réaliser des murets en pierre sèche qui permettent aux eaux de ruissellement de traverser les murs sans effectuer de poussée trop forte sur ceux-ci.

Les zones de stockage et tous dépôts ne devront pas être visibles depuis la RD562.

10.2 Mesures prises pour la préservation de la biodiversité

Les plantations privilégieront les essences locales, qui nécessitent un faible apport en eau, favorisant la biodiversité en y incluant des ouvrages propices à la faune et la flore (nids, gîtes, nichoirs, hôtels à insectes...) en respectant les corridors écologiques existants ou à créer.

Il sera nécessaire de garder un accès aux combles dans le cadre de la restauration de ruines, ou d'interventions sur la toiture.

Le respect des Obligations Légales de Débroussaillage doit être intégré à la conception du projet ainsi que lors de l'entretien obligatoire.

10.3 Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement et favoriser la circulation de la biodiversité. Les surfaces de pelouse irriguées sont à éviter.

Le parti d'aménagement paysager doit rechercher le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit mettre en œuvre l'utilisation de matériaux poreux.

10.4 Coefficient d'Espaces verts

Non réglementé.

10.5 Traitement des espaces libres et plantation d'arbres

Tout projet doit comprendre la plantation d'un ou plusieurs arbres de haute tige proportionnellement à la surface des espaces verts.

Dans la mesure du possible, les arbres existants doivent être conservés. Les oliviers doivent être replantés si ces derniers sont supprimés.

La marge de recul de 25 m par rapport à l'axe de la RD562 devra être végétalisée afin de créer un espace vert de façade donnant une image valorisante de l'entrée de la commune. Elle pourra contenir des places de stationnement largement maillée d'arbres et d'ouvrage de rétention des eaux pluviales apte à retenir les eaux de ruissellement du bassin de la Camiole, ouvrage qui complète la rétention faite par le fossé d'accompagnement de la RD en rive Nord.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent comprendre, à minima, un arbre pour 4 places de stationnement en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc.).

Le guide de l'ARPE relatif au jardin méditerranéen est annexé au PLU. Le pétitionnaire peut utilement s'y référer afin de composer son choix d'essences végétales.

Art UF11 : Stationnement

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG2.6 des dispositions générales du présent règlement.

Section 3 : Équipements et réseaux

Art UF12 : Desserte par les voies publiques ou privées

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG2.7 des dispositions générales du présent règlement.

Art UF13 : Desserte par les réseaux

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG2.8 des dispositions générales du présent règlement

CHAPITRE 6 – ZONE UT

La **zone UT** correspond à un secteur spécialisé dans l'hébergement touristique situé en entrée Ouest du village.

Son règlement vise à encadrer l'urbanisation en relation avec la destination des constructions.

Division en sous-zone

Sans objet

Rappels

- Le règlement graphique prime sur le règlement écrit ;
- Les Servitudes d'Utilité Publique s'imposent au PLU ;
- Certains secteurs peuvent être concernées par des OAP sectorielles ou thématiques, pouvant être plus restrictives ;
- Les règles qui s'appliquent dans la zone UT sont celles édictées dans les treize articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans les dispositions générales.

Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP

Tout aménagement ou construction projeté doit être compatible avec les principes définis dans les OAP :

- Orientation d'Aménagement et de Programmation « Eau » ;
- Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue ».

La zone UT n'est pas concernée par une OAP sectorielle.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Art UT1 : Constructions nouvelles et affectation des sols

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et les secteurs, les destinations et sous-destinations **interdites**, **autorisées** et **autorisées sous conditions**.

		UT
Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous-destination	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Destination	Habitation	
Sous-destination	Logement	Interdit
	Hébergement	Interdit
Destination	Commerce et activité de service(s)	
Sous-destination	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous-condition(s)
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous-condition(s)
	Hôtel	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	Autorisé sous-condition(s)
	Cinéma	Interdit
Destination	Equipement d'intérêt collectif et service public	
Sous-destination	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
	Salle d'art et de spectacle	Autorisé sous-condition(s)
	Equipement sportif	Autorisé sous-condition(s)
	Autres équipements recevant du public	Autorisé sous-condition(s)
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destination	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé sous-condition(s)
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé sous-condition(s)
Autres usages et affectations des sols		
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines		Interdit
Terrains de camping ou de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et mobil-home		Interdit
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol		Interdit
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)		Interdit
Affouillements et exhaussements du sol		Autorisé sous-condition(s)

Les constructions, aménagements et ouvrages autorisés sous-conditions :

Conditions générales :

Excepté pour les affouillements et exhaussements de sol, sont admises les constructions des destinations et sous-destinations identifiées dans le tableau précédant, à condition :

- *Qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme ;*
- *Que leur volume et leur aspect extérieur devront assurer une continuité architecturale avec le bâti existant.*

Conditions particulières :

- Les constructions des sous-destinations « **artisanat et commerce de détail** » et « **activités de service avec l'accueil d'une clientèle** » sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m² ;
- Les constructions de la sous-destination « **bureau** » sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m² ;
- Les constructions de la sous-destination « **centres de congrès et d'exposition** » sous réserves d'une capacité d'infrastructure adaptée aux dimensions du projet.

Autres usages et affectations des sols admis sous-conditions :

A condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire, sont autorisés les « **affouillements et exhaussements de sol** » liés et nécessaires à :

- L'exécution d'une autorisation de construire ;
- L'aménagement des abords d'une construction dûment autorisée ;
- Des aménagements d'intérêt général.

Les occupations et utilisations admises dans la zone doivent, en outre, respecter les principes et conditions définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou Orientations Thématiques dans les secteurs concernés.

Les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions générales afférentes notamment aux risques naturels ou technologiques, tel que définis en Dispositions Générales (Titre 2, Chapitre 3).

Art UT2 : Evolution des constructions existantes

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG1.3 et DG1.4 des dispositions générales du présent règlement.

Art UT3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG2.1 des dispositions générales du présent règlement.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

S'appliquent les dispositions des modalités d'application et dispositions communes en Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Art UT4 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 4% de la superficie des terrains.

Art UT5 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions annexes ne peut pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

Ces hauteurs peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants, régulièrement édifiés, et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs maximales définies dans chaque zone, sans augmenter celle-ci.

Art UT6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent respecter un recul minimal de 3m par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Art UT7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les bâtiments doivent respecter un recul minimal de 3m par rapport aux limites séparatives.

Art UT8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

Art UT9 : Qualité urbaine et architecturale des constructions

9.1 Dispositions générales

Au titre de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. **Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération.** Ainsi, la conception

des constructions doit assurer une continuité harmonieuse avec les bâtiments existants (aspect des matériaux et modénature de façades notamment), essentiellement dans le cas de bâtiments accolés.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions annexes et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès, etc.) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel et être réalisés avec les mêmes matériaux et avec le même soin que les constructions principales.

9.2 Implantation dans le terrain

L'implantation des constructions doit être choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles.

Les exhaussements et décaissements sont autorisés à condition :

- Qu'ils participent à l'intégration des constructions dans le site et ses abords ;
- Qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales ;
- Qu'ils soient nécessaires à la stabilité des terrains ;
- Qu'ils soient nécessaires aux équipements publics ou à un intérêt collectif.

L'apport et l'export de terres extérieures au tènement foncier seront limités au strict minimum.

Les déblais doivent être obligatoirement évacués.

Dans le cas de constructions édifiées en gradins perpendiculairement aux courbes de niveau, l'implantation des bâtiments doit faire l'objet d'une composition architecturale de qualité conduisant tout particulièrement à aménager des coupures vertes d'une largeur suffisante de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage immédiat.

9.3 Façades et Ouvertures

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement (bâtiments et constructions annexes). Les murs pignons doivent être traités comme les façades. Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue. Les décors de façades seront sobres.

Les enduits de façades doivent respecter la palette des couleurs déposées en mairie.

Sont interdits, les ornements pastiches d'architecture de style antique ou classique tels que les fausses colonnades, arcades, balustres, frontons et autres décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

9.4 Toitures

Non réglementé.

9.5 Édicules techniques

Les structures techniques (édicules techniques, appareils de climatisation ou de traitement de l'air, antennes paraboliques, locaux techniques, machineries d'ascenseur, verrières ; lignes de vie...) installées sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Elles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ou privé ouvert au public ou en covisibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrit à l'inventaire supplémentaire.

Les édicules techniques ne peuvent également pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Tout coffret, compteurs, boîtes aux lettres, ainsi que tout transformateur électrique, parcours de fils ou autre ouvrage technique doit être intégré dans le volume bâti des constructions ou dans les clôtures.

Les condensats évacués, notamment quand l'appareil est utilisé aussi pour le chauffage, ne doivent en aucun cas être rejetés directement vers l'espace public. L'évacuation doit être raccordée à un réseau d'eaux usées si présent.

Les enseignes seront conçues et implantées selon les recommandations annexées au présent PLU.

En ce qui concerne les **panneaux solaires**, hors secteur ABF :

- Principes généraux : les panneaux solaires sont des éléments de la composition architecturale et paysagère. Le choix du lieu d'implantation et du type de mise en œuvre des panneaux doit donc s'inscrire dans une logique d'harmonie d'ensemble du site considéré, et ne pas tenir uniquement compte du taux de rendement des panneaux solaires. À ce titre, ils doivent être regroupés de façon homogène sur une seule et même surface du terrain.
- L'implantation au sol :
 - o les panneaux doivent être installés en aval du terrain ou en fond de parcelle, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
 - o au cas où des talus sont existants ou à créer, ils seront utilisés comme supports d'implantation des panneaux, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
 - o l'installation des panneaux solaires sera assortie d'aménagements paysagers afin d'en optimiser l'intégration dans le site.
- L'implantation en toiture :
 - o la pente de toiture sera scrupuleusement respectée, à l'exception des toitures-terrasses ;
 - o dans le cas de toiture en pente, les panneaux solaires seront implantés en partie basse de la toiture, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
 - o au cas où des constructions secondaires telles que appentis, auvent, ... sont prévues ou existantes sur l'unité foncière, les panneaux solaires seront implantés préférentiellement sur ces toitures, en partie basse dans le cas de toiture en pente, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
 - o afin de minimiser leur impact visuel, les panneaux seront de faible épaisseur, non superposés aux tuyauteries.
- L'implantation en façade :
 - o le parallélisme vertical de la façade ou, le cas échéant, l'inclinaison si elle existe sera respectée.
 - o dans le cas d'une construction neuve, la conception de l'insertion des capteurs doit participer, par les dimensions, l'orientation et les implantations, à la composition d'ensemble du projet.

Les transformateurs électriques nécessaires uniquement aux bâtiments situés sur un terrain doivent être intégrés à l'intérieur de ces bâtiments.

9.6 Les clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m, elles seront composées :

- soit d'un mur plein ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60 m et surmonté d'une grille ou d'un grillage ;
- soit d'un grillage ou d'une haie vive d'essences locales.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts sera gratté ou frotté fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des clôtures n'est autorisée que :

- dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants légalement édifiés à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété ;
- pour des raisons de sécurité ;

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau et dans les secteurs soumis au risque inondation, les clôtures devront permettre un libre écoulement des eaux. Elles pourront être constituées d'éléments ajourés ou végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

9.7 Menuiseries extérieures / matériaux

Les couleurs et teintes extérieures doivent s'harmoniser avec les teintes du site environnant. Dans le cas de réhabilitation de bâtiment représentatif d'un style architectural ou d'une époque, les couleurs et teintes initiales doivent être conservées ou faire l'objet d'une ré-interrogation ambitieuse permettant de valoriser ce style ou cette époque.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux ;
- les enduits jetés ou de caractère décoratif ;
- les matériaux brillants, réfléchissants et lumineux ;
- les couleurs et les polychromies vives, lumineuses, agressives, les couleurs primaires ;
- les plaquages de pierre ou de brique ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ;

Les volets doivent être réalisés en harmonie avec les façades de la construction.

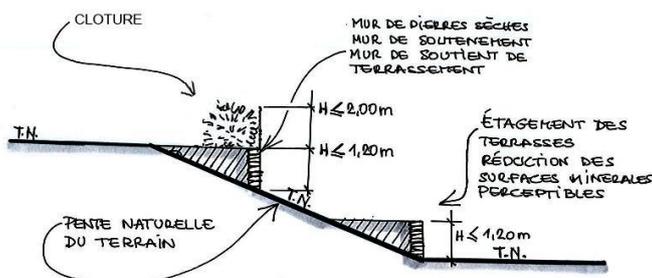
9.8 Aménagements extérieurs

Les murs de soutènement sont constitués ou parementés de moellons du pays. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits. Leur hauteur ne doit pas excéder 1,50 mètre, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique.

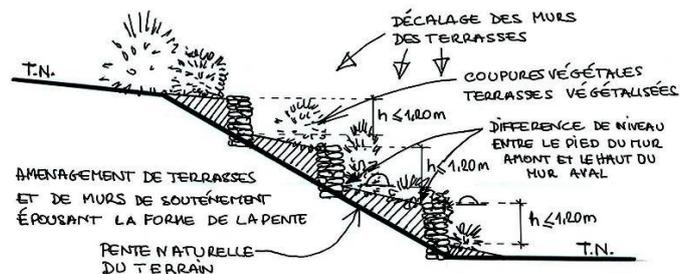
Au regard de la pente, plusieurs restanques ou murs de soutènement peuvent être cumulés afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux restanques ou murs de soutènement doit alors respecter une largeur minimum d'au moins la hauteur de la construction.

Dans la mesure du possible, les restanques existantes doivent être conservées.

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect des codes architecturaux locaux : traitement en pierres sèches, parement en pierres sèches ou en pierres jointoyées à l'aide d'un mortier de base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales) ...



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

Art UT10 : Qualité des espaces non bâtis et abords des constructions

10.1 Dispositions générales

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Des mesures compensatoires seront à proposer en cas d'arrachage d'arbres ou de haies.

Les coupes et abattages, ainsi que les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine végétal, naturel et paysager repérés au plan de zonage et/ou couverts par le site inscrit (arbres remarquables notamment), font l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, et sont soumis à des conditions spécifiques énoncées à l'article 4 du chapitre D du titre 2 du présent règlement.

Les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou reconstitués dans le cadre des constructions.

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

10.2 Mesures prises pour la préservation de la biodiversité

Les plantations privilégieront les essences locales, qui nécessitent un faible apport en eau, favorisant la biodiversité en y incluant des ouvrages propices à la faune et la flore (nids, gîtes, nichoirs, hôtels à insectes...) en respectant les corridors écologiques existants ou à créer.

Il sera nécessaire de garder un accès aux combles dans le cadre de la restauration de ruines, ou d'interventions sur la toiture.

Le respect des Obligations Légales de Débroussaillage doit être intégré à la conception du projet ainsi que lors de l'entretien obligatoire.

10.3 Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement et favoriser la circulation de la biodiversité. Les surfaces de pelouse irriguées sont à éviter. Le parti d'aménagement paysager recherche le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres.

Le parti d'aménagement paysager doit rechercher le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit mettre en œuvre l'utilisation de matériaux poreux.

10.4 Coefficient d'Espaces verts

Le coefficient d'espace vert (CEV) de pleine terre par rapport à la superficie totale du terrain d'assiette, telle que définie dans les dispositions générales, doit être au minimum de 40%.

10.5 Traitement des espaces libres et plantation d'arbres

Tout projet doit comprendre la plantation d'un ou plusieurs arbres de haute tige proportionnellement à la surface des espaces verts.

Dans la mesure du possible, les arbres existants doivent être conservés. Les oliviers doivent être replantés si ces derniers sont supprimés.

Le aires de stationnement à l'air libre doivent comprendre, à minima, un arbre pour 4 places de stationnement en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc.).

Le guide de l'ARPE relatif au jardin méditerranéen est annexé au PLU. Le pétitionnaire peut utilement s'y référer afin de composer son choix d'essences végétales.

Art UT11 : Stationnement

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG2.6 des dispositions générales du présent règlement.

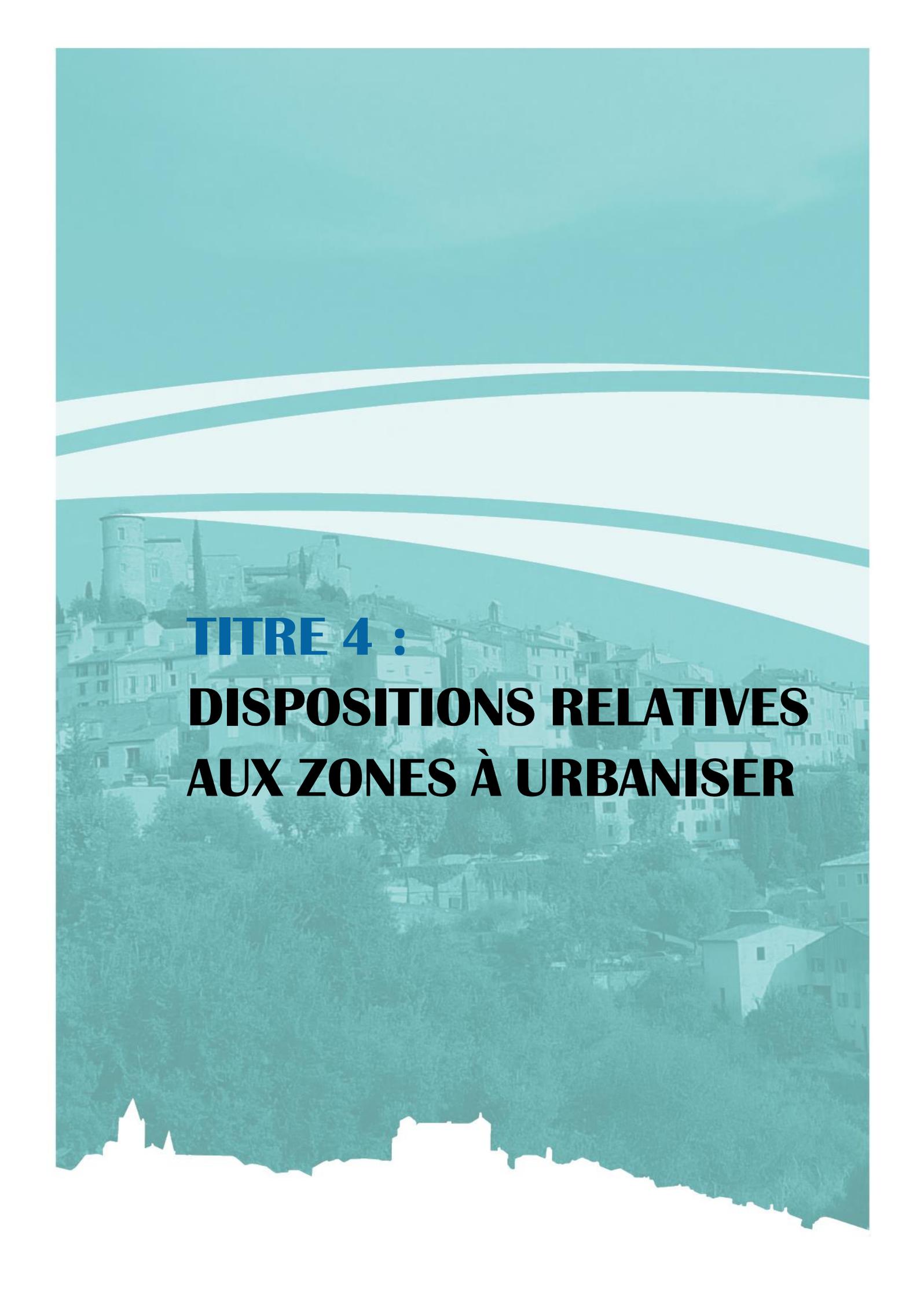
Section 3 : Équipements et réseaux

Art UT12 : Desserte par les voies publiques ou privées

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG2.7 des dispositions générales du présent règlement.

Art UT13 : Desserte par les réseaux

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG2.8 des dispositions générales du présent règlement.



TITRE 4 :
DISPOSITIONS RELATIVES
AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 1 – ZONE 1AU

La **zone 1AU** correspond aux secteurs insuffisamment desservis ou non desservis par les équipements publics sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur organisé à vocation d'habitat et d'activité.

Son règlement vise à encadrer l'ouverture de l'urbanisation, à court et moyen terme, de certains secteurs en relation avec leur desserte par les équipements publics.

Division en sous-zone

La zone 1AU comprend les secteurs :

- 1AUh : correspondant au quartier mixte des Touos Aussels avec :
 - o 1AUha à vocation d'habitat ;
 - o 1AUhb à vocation d'activités.

Rappels

- Le règlement graphique prime sur le règlement écrit ;
- Les Servitudes d'Utilité Publique s'imposent au PLU ;
- Certains secteurs peuvent être concernées par des OAP sectorielles ou thématiques, pouvant être plus restrictives ;
- Les règles qui s'appliquent dans la zone 1AU sont celles édictées dans les treize articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans les dispositions générales.

Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP

Tout aménagement ou construction projeté doit être compatible avec les principes définis dans les OAP :

- Orientation d'Aménagement et de Programmation « Eau » ;
- Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue ».

Le secteur 1AUh est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Touos Aussel ».

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Art 1AU1 : Constructions nouvelles et affectation des sols

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et les secteurs, les destinations et sous-destinations **interdites**, **autorisées** et **autorisées sous conditions**.

		1AUha	1AUhb
Destination	Exploitation agricole et forestière		
Sous-destination	Exploitation agricole	Interdit	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit	Interdit
Destination	Habitation		
Sous-destination	Logement	Autorisé sous-condition(s)	Interdit
	Hébergement	Interdit	Interdit
Destination	Commerce et activité de service(s)		
Sous-destination	Artisanat et commerce de détail	Interdit	Interdit
	Restauration	Interdit	Interdit
	Commerce de gros	Interdit	Interdit
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	Interdit	Interdit
	Hôtel	Interdit	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit	Interdit
	Cinéma	Interdit	Interdit
Destination	Equipement d'intérêt collectif et service public		
Sous-destination	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous-condition(s)	Autorisé sous-condition(s)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous-condition(s)	Autorisé sous-condition(s)
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit	Interdit
	Salle d'art et de spectacle	Autorisé sous-condition(s)	Autorisé sous-condition(s)
	Equipement sportif	Autorisé sous-condition(s)	Autorisé sous-condition(s)
	Autres équipements recevant du public	Autorisé sous-condition(s)	Autorisé sous-condition(s)
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Sous-destination	Industrie	Interdit	Interdit
	Entrepôt	Interdit	Autorisé sous-condition(s)
	Bureau	Autorisé sous-condition(s)	Autorisé sous-condition(s)
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit
Autres usages et affectations des sols			
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines		Interdit	Interdit
Terrains de camping ou de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et mobil-home		Interdit	Interdit
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol		Interdit	Interdit
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)		Interdit	Interdit
Affouillements et exhaussements du sol		Autorisé sous-condition(s)	Autorisé sous-condition(s)

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés

Les constructions, aménagements et ouvrages autorisés sous-conditions :

Conditions générales :

Excepté pour les affouillements et exhaussements de sol, sont admises les constructions des destinations et sous-destinations identifiées dans le tableau précédant, à condition :

- *Qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme ;*
- *Que leur volume et leur aspect extérieur devront assurer une continuité architecturale avec le bâti existant.*

Conditions particulières :

Au sein de la zone 1AU

- Les constructions de la destination « **équipements d'intérêt collectifs et services publics** » concernant les sous-destinations « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** », « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », « **salle d'art et de spectacles** », « **équipement sportif** » et « **autres établissements recevant du public** » sous réserve qu'ils respectent les dispositions définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Touos Auzel » ;
- Les constructions de la sous-destination « **bureau** » sous réserve qu'ils respectent les dispositions définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Touos Auzel ».

Au sein de la zone 1AU, hors secteur 1AUhb

- Les constructions de la sous-destination « **logements** » sous réserve qu'ils respectent les dispositions définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Touos Auzel » ;

Au sein du secteur 1AUhb

- Les constructions de la sous-destination « **entrepôt** » sous réserve qu'ils respectent les dispositions définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Touos Auzel ».

Autres usages et affectations des sols admis sous-conditions :

A condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire, sont autorisés les « **affouillements et exhaussements de sol** » liés et nécessaires à :

- L'exécution d'une autorisation de construire ;
 - L'aménagement des abords d'une construction dûment autorisée ;
 - Des aménagements d'intérêt général.
-

Les occupations et utilisations admises dans la zone doivent, en outre, respecter les principes et conditions définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou Orientations Thématiques dans les secteurs concernés.

Les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions générales afférentes notamment aux risques naturels ou technologiques, tel que définis en Dispositions Générales (Titre 2, Chapitre 3).

Art 1AU2 : Evolution des constructions existantes

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG1.3 et DG1.4 des dispositions générales du présent règlement.

Art 1AU3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG2.1 des dispositions générales du présent règlement.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

S'appliquent les dispositions des modalités d'application et dispositions communes en Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Art 1AU4 : Emprise au sol des constructions

Dans le secteur 1AUha, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie des terrains.

Dans le secteur 1AUhb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie des terrains.

Art 1AU5 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder :

- 9 mètres à l'égout du toit pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 11 mètres à l'égout du toit pour les constructions à destination d'habitation ;
- 7 mètres à l'égout du toit pour les autres destinations.

La hauteur des constructions annexes ne peut pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

Ces hauteurs peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants, régulièrement édifiés, et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs maximales définies dans chaque zone, sans augmenter celle-ci.

Art 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à :

- 15 m minimum de l'axe de la RD 37 ;
- L'alignement ou respecter un recul minimal de 1 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Art 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Non réglementé.

Art 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

Art 1AU9 : Qualité urbaine et architecturale des constructions

9.1 Dispositions générales

Au titre de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. **Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération.** Ainsi, la conception des constructions doit assurer une continuité harmonieuse avec les bâtiments existants (aspect des matériaux et modénature de façades notamment), essentiellement dans le cas de bâtiments accolés.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions annexes et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès, etc.) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel et être réalisés avec les mêmes matériaux et avec le même soin que les constructions principales.

9.2 Implantation dans le terrain

L'implantation des constructions doit être choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles.

Les exhaussements et décaissements sont autorisés à condition :

- Qu'ils participent à l'intégration des constructions dans le site et ses abords ;
- Qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales ;
- Qu'ils soient nécessaires à la stabilité des terrains ;
- Qu'ils soient nécessaires aux équipements publics ou à un intérêt collectif.

L'apport et l'export de terres extérieures au tènement foncier seront limités au strict minimum.

Les déblais doivent être obligatoirement évacués.

Dans le cas de constructions édifiées en gradins perpendiculairement aux courbes de niveau, l'implantation des bâtiments doit faire l'objet d'une composition architecturale de qualité conduisant tout particulièrement à aménager des coupures vertes d'une largeur suffisante de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage immédiat.

9.3 Façades et Ouvertures

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement (bâtiments et constructions annexes).

Sont interdits, les ornements pastiches d'architecture de style antique ou classique tels que les fausses colonnades, arcades, balustres, frontons et autres décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

9.4 Toitures

Dans le cas de toitures en pente, les couvertures doivent être à deux ou quatre pans, avec une pente comprise entre 25 et 33%, exceptée pour certaines toitures historiques liées à une architecture particulière.

Les tuiles d'aspect béton, les toitures d'aspect fibrociment apparent, tôles ondulées, bardeaux, etc. sont interdites.

Les toitures existantes en tuiles rondes doivent être conservées et, en cas de réfection de toiture, seul ce matériau est autorisé. Les tuiles anciennes doivent être préférentiellement réutilisées.

9.5 Édicules techniques

Les structures techniques (édicules techniques, appareils de climatisation ou de traitement de l'air, antennes paraboliques, locaux techniques, machineries d'ascenseur, verrières ; lignes de vie...) installées sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Elles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ou privé ouvert au public ou en covisibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrit à l'inventaire supplémentaire.

Les édicules techniques ne peuvent également pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Tout coffret, compteurs, boîtes aux lettres, ainsi que tout transformateur électrique, parcours de fils ou autre ouvrage technique doit être intégré dans le volume bâti des constructions ou dans les clôtures.

Les condensats évacués, notamment quand l'appareil est utilisé aussi pour le chauffage, ne doivent en aucun cas être rejetés directement vers l'espace public. L'évacuation doit être raccordée à un réseau d'eaux usées si présent.

Les enseignes seront conçues et implantées selon les recommandations annexées au présent PLU.

En ce qui concerne les **panneaux solaires**, hors secteur ABF :

- Principes généraux : les panneaux solaires sont des éléments de la composition architecturale et paysagère. Le choix du lieu d'implantation et du type de mise en œuvre des panneaux doit donc s'inscrire dans une logique d'harmonie d'ensemble du site considéré, et ne pas tenir uniquement compte du taux de rendement des panneaux solaires. À ce titre, ils doivent être regroupés de façon homogène sur une seule et même surface du terrain.
- L'implantation au sol :
 - o les panneaux doivent être installés en aval du terrain ou en fond de parcelle, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
 - o au cas où des talus sont existants ou à créer, ils seront utilisés comme supports d'implantation des panneaux, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
 - o l'installation des panneaux solaires sera assortie d'aménagements paysagers afin d'en optimiser l'intégration dans le site.
- L'implantation en toiture :
 - o la pente de toiture sera scrupuleusement respectée, à l'exception des toitures-terrasses ;
 - o dans le cas de toiture en pente, les panneaux solaires seront implantés en partie basse de la toiture, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
 - o au cas où des constructions secondaires telles que appentis, auvent, ... sont prévues ou existantes sur l'unité foncière, les panneaux solaires seront implantés préférentiellement sur ces toitures, en partie basse dans le cas de toiture en pente, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
 - o afin de minimiser leur impact visuel, les panneaux seront de faible épaisseur, non superposés aux tuyauteries.
- L'implantation en façade :
 - o le parallélisme vertical de la façade ou, le cas échéant, l'inclinaison si elle existe sera respectée.
 - o dans le cas d'une construction neuve, la conception de l'insertion des capteurs doit participer, par les dimensions, l'orientation et les implantations, à la composition d'ensemble du projet.

Les transformateurs électriques nécessaires uniquement aux bâtiments situés sur un terrain doivent être intégrés à l'intérieur de ces bâtiments.

9.6 Les clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m, elles seront composées :

- soit d'un mur plein ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60 m et surmonté d'une grille ou d'un grillage ;
- soit d'un grillage ou d'une haie vive d'essences locales.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts sera gratté ou frotté fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des clôtures n'est autorisée que :

- dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants légalement édifiés à condition
- qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes
- sur la propriété ;
- pour des raisons de sécurité ;

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau et dans les secteurs soumis au risque inondation, les clôtures devront permettre un libre écoulement des eaux. Elles pourront être constituées d'éléments ajourés ou végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

9.7 Menuiseries extérieures / matériaux

Les couleurs et teintes extérieures doivent s'harmoniser avec les teintes du site environnant. Dans le cas de réhabilitation de bâtiment représentatif d'un style architectural ou d'une époque, les couleurs et teintes initiales doivent être conservées ou faire l'objet d'une ré-interrogation ambitieuse permettant de valoriser ce style ou cette époque.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux ;
- les enduits jetés ou de caractère décoratif ;
- les matériaux brillants, réfléchissants et lumineux ;
- les couleurs et les polychromies vives, lumineuses, agressives, les couleurs primaires ;
- les plaquages de pierre ou de brique ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les volets doivent être réalisés en harmonie avec les façades de la construction.

9.8 Aménagements extérieurs

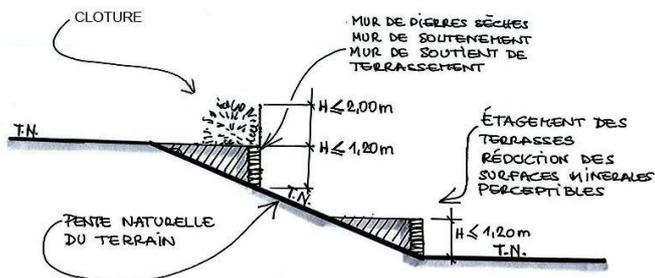
Les murs de soutènement sont constitués ou parementés de moellons du pays. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits. Leur hauteur ne doit pas excéder 1,50 mètre, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique.

Au regard de la pente, plusieurs restanques ou murs de soutènement peuvent être cumulés afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux restanques ou murs de soutènement doit alors respecter une largeur minimum d'au moins la hauteur de la construction.

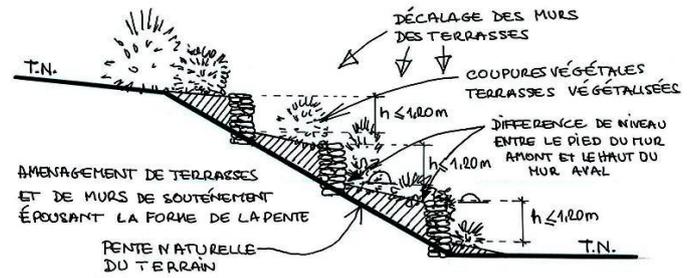
Dans la mesure du possible, les restanques existantes doivent être conservées.

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect

des codes architecturaux locaux : traitement en pierres sèches, parement en pierres sèches ou en pierres jointoyées à l'aide d'un mortier de base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales) ...



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

Art 1AU10 : Qualité des espaces non bâtis et abords des constructions

10.1 Dispositions générales

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Des mesures compensatoires seront à proposer en cas d'arrachage d'arbres ou de haies.

Les coupes et abattages, ainsi que les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine végétal, naturel et paysager repérés au plan de zonage et/ou couverts par le site inscrit (arbres remarquables notamment), font l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, et sont soumis à des conditions spécifiques énoncées à l'article 4 du chapitre D du titre 2 du présent règlement.

Les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou reconstitués dans le cadre des constructions.

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Pour la réalisation de terrasse dans les sites en pente (mise à niveau du sol), il est conseillé de réaliser des murets en pierre sèche qui permettent aux eaux de ruissellement de traverser les murs sans effectuer de poussée trop forte sur ceux-ci.

10.2 Mesures prises pour la préservation de la biodiversité

Les plantations privilégieront les essences locales, qui nécessitent un faible apport en eau, favorisant la biodiversité en y incluant des ouvrages propices à la faune et la flore (nids, gîtes, nichoirs, hôtels à insectes...) en respectant les corridors écologiques existants ou à créer.

Il sera nécessaire de garder un accès aux combles dans le cadre de la restauration de ruines, ou d'interventions sur la toiture.

Le respect des Obligations Légales de Débroussaillage doit être intégré à la conception du projet ainsi que lors de l'entretien obligatoire.

10.3 Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement et favoriser la circulation de la biodiversité. Les surfaces de pelouse irriguées sont à éviter.

Le parti d'aménagement paysager doit rechercher le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit mettre en œuvre l'utilisation de matériaux poreux.

10.4 Coefficient d'Espaces verts

Au sein du secteur 1AUh, le CEV doit représenter :

- 1AUha : au minimum 25% du terrain d'assiette ;
- 1AUhb : au minimum 10% du terrain d'assiette.

10.5 Traitement des espaces libres et plantation d'arbres

Tout projet doit comprendre la plantation d'un ou plusieurs arbres de haute tige proportionnellement à la surface des espaces verts.

Dans la mesure du possible, les arbres existants doivent être conservés. Les oliviers doivent être replantés si ces derniers sont supprimés.

Le aires de stationnement à l'air libre doivent comprendre, à minima, un arbre pour 4 places de stationnement en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc.).

Le guide de l'ARPE relatif au jardin méditerranéen est annexé au PLU. Le pétitionnaire peut utilement s'y référer afin de composer son choix d'essences végétales.

Art 1AU11 : Stationnement

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG2.6 des dispositions générales du présent règlement.

Section 3 : Équipements et réseaux

Art 1AU12 : Desserte par les voies publiques ou privées

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG2.7 des dispositions générales du présent règlement.

Art 1AU13 : Desserte par les réseaux

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG2.8 des dispositions générales du présent règlement.

CHAPITRE 2 – ZONE 2AU

La **zone 2AU** correspond aux secteurs insuffisamment desservis ou non desservis par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'habitat ou d'autres activités.

Son règlement vise à encadrer l'ouverture de l'urbanisation, à moyen et long terme, de certains secteurs en relation avec leur desserte par les équipements publics.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est conditionnée par une modification du PLU.

Division en sous-zone

Sans objet.

Rappels

- Le règlement graphique prime sur le règlement écrit ;
- Les Servitudes d'Utilité Publique s'imposent au PLU ;
- Certains secteurs peuvent être concernées par des OAP sectorielles ou thématiques, pouvant être plus restrictives ;
- Les règles qui s'appliquent dans la zone 2AU sont celles édictées dans les treize articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans les dispositions générales.

Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP

Tout aménagement ou construction projeté doit être compatible avec les principes définis dans les OAP :

- Orientation d'Aménagement et de Programmation « Eau » ;
- Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue ».

La zone 2AU n'est pas concernée par une OAP sectorielle.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Art 2AU1 : Constructions nouvelles et affectation des sols

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et les secteurs, les destinations et sous-destinations **interdites**, **autorisées** et **autorisées sous conditions**.

		2AU
Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous-destination	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Destination	Habitation	
Sous-destination	Logement	Interdit
	Hébergement	Interdit
Destination	Commerce et activité de service(s)	
Sous-destination	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	Interdit
	Hôtel	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
	Cinéma	Interdit
Destination	Equipement d'intérêt collectif et service public	
Sous-destination	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Interdit
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
	Salle d'art et de spectacle	Interdit
	Equipement sportif	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destination	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
Autres usages et affectations des sols		
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines		Interdit
Terrains de camping ou de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et mobil-home		Interdit
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol		Interdit
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)		Interdit
Affouillements et exhaussements du sol		Autorisé sous-condition(s)

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés

Les constructions, aménagements et ouvrages autorisés sous-conditions :

Sans objet.

Autres usages et affectations des sols admis sous-conditions :

A condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire, sont autorisés les « **affouillements et exhaussements de sol** » liés et nécessaires à :

- L'exécution d'une autorisation de construire ;
- L'aménagement des abords d'une construction dûment autorisée ;
- Des aménagements d'intérêt général.

Les occupations et utilisations admises dans la zone doivent, en outre, respecter les principes et conditions définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou Orientations Thématiques dans les secteurs concernés.

Les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions générales afférentes notamment aux risques naturels ou technologiques, tel que définis en Dispositions Générales (Titre 2, Chapitre 3).

Art 2AU2 : Evolution des constructions existantes

S'appliquent les dispositions mentionnées aux articles DG1.3 et DG1.4 des dispositions générales du présent règlement auxquels s'ajoutent les dispositions particulières suivantes :

Pour la sous-destination « logement »

Nonobstant l'article 2AU1, sont également admises les constructions annexes, hors piscine, et les extensions mesurées des constructions, légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU de la sous-destination « **logement** », à condition :

- Que la surface de plancher totale de la construction, après extension, n'excède pas 200 m² ;
- Qu'il n'y ait pas de création de nouveaux logements.

Pour les sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « salle d'art et de spectacles », « équipement sportif » et « autres établissements recevant du public »

Nonobstant l'article 2AU1, sont également admises les extensions mesurées des constructions existantes légalement édifiées à la date d'approbation du PLU des sous-destinations « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** », « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », « **salle d'art et de spectacles** », « **équipement sportif** » et « **autres établissements recevant du public** », à condition :

- Que la surface de plancher supplémentaire n'excède pas 25% de la surface de plancher totale des constructions existantes ;
- Qu'il n'y ait pas de création de nouveaux établissements.

Art 2AU3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG2.1 des dispositions générales du présent règlement.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

S'appliquent les dispositions des modalités d'application et dispositions communes en Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Art 2AU4 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Art 2AU5 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions annexes ne peut pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

Ces hauteurs peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants, régulièrement édifiés, et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs maximales définies dans chaque zone, sans augmenter celle-ci.

Art 2AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul de :

- 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 562 ;
- 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques ;

Art 2AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions doivent respect un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Art 2AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

Art 2AU9 : Qualité urbaine et architecturale des constructions

9.1 Dispositions générales

Au titre de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. **Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération.** Ainsi, la conception des constructions doit assurer une continuité harmonieuse avec les bâtiments existants (aspect des matériaux et modénature de façades notamment), essentiellement dans le cas de bâtiments accolés.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions annexes et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès, etc.) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel et être réalisés avec les mêmes matériaux et avec le même soin que les constructions principales.

9.2 Implantation dans le terrain

L'implantation des constructions doit être choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles.

Les exhaussements et décaissements sont autorisés à condition :

- Qu'ils participent à l'intégration des constructions dans le site et ses abords ;
- Qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales ;
- Qu'ils soient nécessaires à la stabilité des terrains ;
- Qu'ils soient nécessaires aux équipements publics ou à un intérêt collectif.

L'apport et l'export de terres extérieures au tènement foncier seront limités au strict minimum.

Les déblais doivent être obligatoirement évacués.

Dans le cas de constructions édifiées en gradins perpendiculairement aux courbes de niveau, l'implantation des bâtiments doit faire l'objet d'une composition architecturale de qualité conduisant tout particulièrement à aménager des coupures vertes d'une largeur suffisante de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage immédiat.

9.3 Façades et Ouvertures

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement (bâtiments et constructions annexes).

Sont interdits, les ornements pastiches d'architecture de style antique ou classique tels que les fausses colonnades, arcades, balustres, frontons et autres décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

9.4 Toitures

Dans le cas de toitures en pente, les couvertures doivent être à deux ou quatre pans, avec une pente comprise entre 25 et 33%, exceptée pour certaines toitures historiques liées à une architecture particulière.

Les tuiles d'aspect béton, les toitures d'aspect fibrociment apparent, tôles ondulées, bardeaux, etc. sont interdites.

Les toitures existantes en tuiles rondes doivent être conservées et, en cas de réfection de toiture, seul ce matériau est autorisé. Les tuiles anciennes doivent être préférentiellement réutilisées.

9.5 Édicules techniques

Les structures techniques (édicules techniques, appareils de climatisation ou de traitement de l'air, antennes paraboliques, locaux techniques, machineries d'ascenseur, verrières ; lignes de vie...) installées sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Elles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ou privé ouvert au public ou en covisibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrit à l'inventaire supplémentaire.

Les édicules techniques ne peuvent également pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Tout coffret, compteurs, boîtes aux lettres, ainsi que tout transformateur électrique, parcours de fils ou autre ouvrage technique doit être intégré dans le volume bâti des constructions ou dans les clôtures.

Les condensats évacués, notamment quand l'appareil est utilisé aussi pour le chauffage, ne doivent en aucun cas être rejetés directement vers l'espace public. L'évacuation doit être raccordée à un réseau d'eaux usées si présent.

Les enseignes seront conçues et implantées selon les recommandations annexées au présent PLU.

En ce qui concerne les **panneaux solaires**, hors secteur ABF :

- Principes généraux : les panneaux solaires sont des éléments de la composition architecturale et paysagère. Le choix du lieu d'implantation et du type de mise en œuvre des panneaux doit donc s'inscrire dans une logique d'harmonie d'ensemble du site considéré, et ne pas tenir uniquement compte du taux de rendement des panneaux solaires. À ce titre, ils doivent être regroupés de façon homogène sur une seule et même surface du terrain.
- L'implantation au sol :
 - o les panneaux doivent être installés en aval du terrain ou en fond de parcelle, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
 - o au cas où des talus sont existants ou à créer, ils seront utilisés comme supports d'implantation des panneaux, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
 - o l'installation des panneaux solaires sera assortie d'aménagements paysagers afin d'en optimiser l'intégration dans le site.
- L'implantation en toiture :
 - o la pente de toiture sera scrupuleusement respectée, à l'exception des toitures-terrasses ;
 - o dans le cas de toiture en pente, les panneaux solaires seront implantés en partie basse de la toiture, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
 - o au cas où des constructions secondaires telles que appentis, auvent, ... sont prévues ou existantes sur l'unité foncière, les panneaux solaires seront implantés préférentiellement sur ces toitures, en partie basse dans le cas de toiture en pente, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
 - o afin de minimiser leur impact visuel, les panneaux seront de faible épaisseur, non superposés aux tuyauteries.
- L'implantation en façade :
 - o le parallélisme vertical de la façade ou, le cas échéant, l'inclinaison si elle existe sera respectée.
 - o dans le cas d'une construction neuve, la conception de l'insertion des capteurs doit participer, par les dimensions, l'orientation et les implantations, à la composition d'ensemble du projet.

Les transformateurs électriques nécessaires uniquement aux bâtiments situés sur un terrain doivent être intégrés à l'intérieur de ces bâtiments.

9.6 Les clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m, elles seront composées :

- soit d'un mur plein ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60 m et surmonté d'une grille ou d'un grillage ;
- soit d'un grillage ou d'une haie vive d'essences locales.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts sera gratté ou frotté fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des clôtures n'est autorisée que :

- dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants légalement édifiés à condition
- qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes
- sur la propriété ;
- pour des raisons de sécurité ;

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau et dans les secteurs soumis au risque inondation, les clôtures devront permettre un libre écoulement des eaux. Elles pourront être constituées d'éléments ajourés ou végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

9.7 Menuiseries extérieures / matériaux

Les couleurs et teintes extérieures doivent s'harmoniser avec les teintes du site environnant. Dans le cas de réhabilitation de bâtiment représentatif d'un style architectural ou d'une époque, les couleurs et teintes initiales doivent être conservées ou faire l'objet d'une ré-interrogation ambitieuse permettant de valoriser ce style ou cette époque.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux ;
- les enduits jetés ou de caractère décoratif ;
- les matériaux brillants, réfléchissants et lumineux ;
- les couleurs et les polychromies vives, lumineuses, agressives, les couleurs primaires ;
- les plaquages de pierre ou de brique ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les volets doivent être réalisés en harmonie avec les façades de la construction.

9.8 Aménagements extérieurs

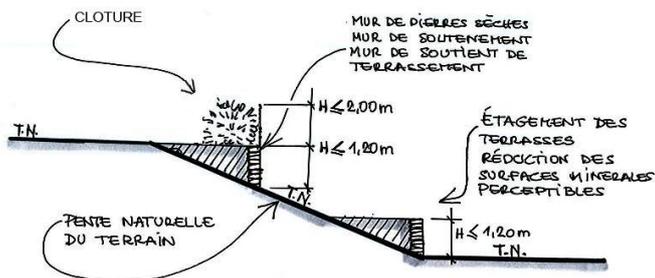
Les murs de soutènement sont constitués ou parementés de moellons du pays. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits. Leur hauteur ne doit pas excéder 1,50 mètre, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique.

Au regard de la pente, plusieurs restanques ou murs de soutènement peuvent être cumulés afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux restanques ou murs de soutènement doit alors respecter une largeur minimum d'au moins la hauteur de la construction.

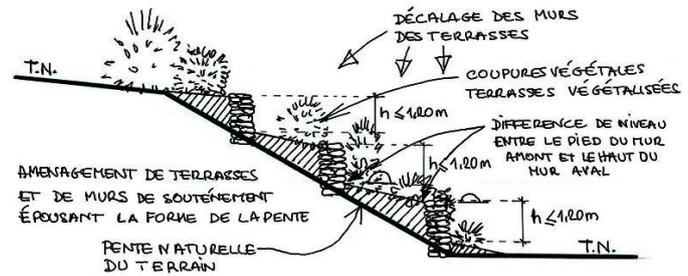
Dans la mesure du possible, les restanques existantes doivent être conservées.

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect

des codes architecturaux locaux : traitement en pierres sèches, parement en pierres sèches ou en pierres jointoyées à l'aide d'un mortier de base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales) ...



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

Art 2AU10 : Qualité des espaces non bâtis et abords des constructions

10.1 Dispositions générales

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des mesures compensatoires seront à proposer en cas d'arrachage d'arbres ou de haies.

Les coupes et abattages, ainsi que les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine végétal, naturel et paysager repérés au plan de zonage et/ou couverts par le site inscrit (arbres remarquables notamment), font l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, et sont soumis à des conditions spécifiques énoncées à l'article 4 du chapitre D du titre 2 du présent règlement.

Les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou reconstitués dans le cadre des constructions.

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Pour la réalisation de terrasse dans les sites en pente (mise à niveau du sol), il est conseillé de réaliser des murets en pierre sèche qui permettent aux eaux de ruissellement de traverser les murs sans effectuer de poussée trop forte sur ceux-ci.

10.2 Mesures prises pour la préservation de la biodiversité

Les plantations privilégieront les essences locales, qui nécessitent un faible apport en eau, favorisant la biodiversité en y incluant des ouvrages propices à la faune et la flore (nids, gîtes, nichoirs, hôtels à insectes...) en respectant les corridors écologiques existants ou à créer.

Il sera nécessaire de garder un accès aux combles dans le cadre de la restauration de ruines, ou d'interventions sur la toiture.

Le respect des Obligations Légales de Débroussaillage doit être intégré à la conception du projet ainsi que lors de l'entretien obligatoire.

10.3 Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement et favoriser la circulation de la biodiversité. Les surfaces de pelouse irriguées sont à éviter.

Le parti d'aménagement paysager doit rechercher le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit mettre en œuvre l'utilisation de matériaux poreux.

10.4 Coefficient d'Espaces verts

Non réglementé

10.5 Traitement des espaces libres et plantation d'arbres

Tout projet doit comprendre la plantation d'un ou plusieurs arbres de haute tige proportionnellement à la surface des espaces verts.

Dans la mesure du possible, les arbres existants doivent être conservés. Les oliviers doivent être replantés si ces derniers sont supprimés.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent comprendre, à minima, un arbre pour 4 places de stationnement en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc.).

Le guide de l'ARPE relatif au jardin méditerranéen est annexé au PLU. Le pétitionnaire peut utilement s'y référer afin de composer son choix d'essences végétales.

Art 2AU11 : Stationnement

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG2.6 des dispositions générales du présent règlement.

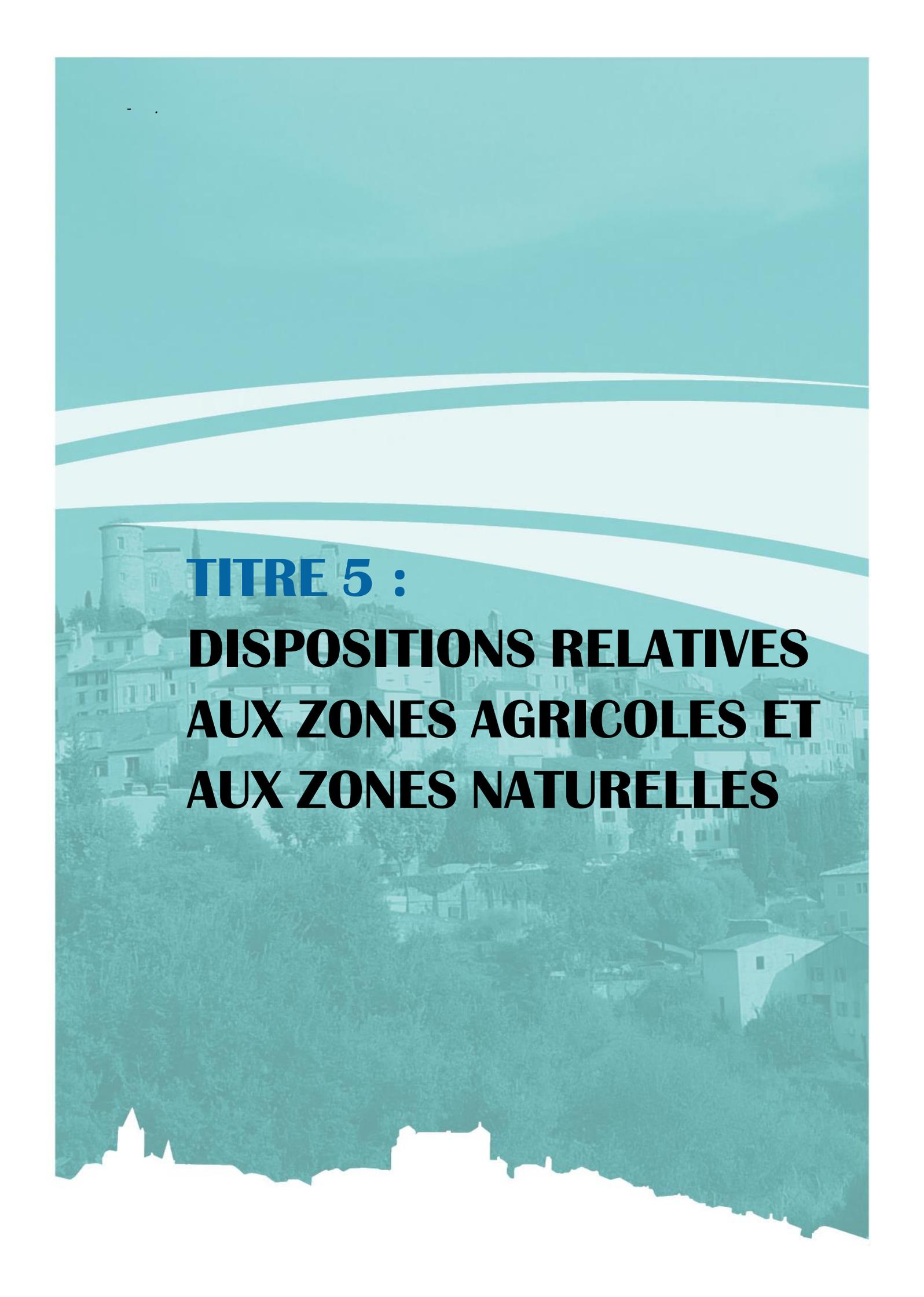
Section 3 : Équipements et réseaux

Art 2AU12 : Desserte par les voies publiques ou privées

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG2.7 des dispositions générales du présent règlement.

Art 2AU13 : Desserte par les réseaux

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG2.8 des dispositions générales du présent règlement.



TITRE 5 :
DISPOSITIONS RELATIVES
AUX ZONES AGRICOLES ET
AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 – ZONE A

La **zone A** correspond aux terrains faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Son règlement vise à restreindre l'urbanisation en relation avec la destination des constructions. Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des locaux techniques des services publics, à l'exploitation agricole et à l'extension mesurée de l'habitat.

Division en sous-zone

Sans objet

Rappels

- Le règlement graphique prime sur le règlement écrit ;
- Les Servitudes d'Utilité Publique s'imposent au PLU ;
- Certains secteurs peuvent être concernées par des OAP sectorielles ou thématiques, pouvant être plus restrictives ;
- Les règles qui s'appliquent dans la zone N sont celles édictées dans les treize articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans les dispositions générales.

Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP

Tout aménagement ou construction projeté doit être compatible avec les principes définis dans les OAP :

- Orientation d'Aménagement et de Programmation « Eau » ;
- Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue ».

La zone A n'est pas concernée par une OAP sectorielle.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Art A1 : Constructions nouvelles et affectation des sols

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et les secteurs, les destinations et sous-destinations **interdites**, **autorisées** et **autorisées sous conditions**.

		A
Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous-destination	Exploitation agricole	Autorisé sous-condition(s)
	Exploitation forestière	Interdit
Destination	Habitation	
Sous-destination	Logement	Autorisé sous-condition(s)
	Hébergement	Autorisé sous-condition(s)
Destination	Commerce et activité de service(s)	
Sous-destination	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous-condition(s)
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	Interdit
	Hôtel	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
	Cinéma	Interdit
Destination	Equipement d'intérêt collectif et service public	
Sous-destination	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous-condition(s)
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
	Salle d'art et de spectacle	Interdit
	Equipement sportif	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destination	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
Autres usages et affectations des sols		
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines		Interdit
Terrains de camping ou de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et mobil-home		Interdit
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol		Interdit
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)		Autorisé sous-condition(s)
Affouillements et exhaussements du sol		Autorisé sous-condition(s)
Installation de production d'énergie renouvelable au sol		Interdit
Cabanisation		Interdit

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés

Les constructions, aménagements et ouvrages autorisés sous-conditions :

Conditions générales :

Excepté pour les affouillements et exhaussements de sol, sont admises les constructions des destinations et sous-destinations identifiées dans le tableau précédant, à condition :

- *Qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme ;*
- *Que leur volume et leur aspect extérieur devront assurer une continuité architecturale avec le bâti existant.*

Conditions particulières :

A condition qu'elles soient directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone et qu'elles soient regroupées autour du siège d'exploitation :

- Les constructions de la sous-destination « **exploitation agricole** » comprenant les bâtiments d'exploitation, les installations ou les ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
- Les constructions de la sous-destination « **logement** » sous réserve :
 - o Que la surface de plancher totale, extensions incluses, n'excèdent pas 300 m² ;
 - o Que l'emprise supplémentaire des constructions annexes n'excède pas 40 m², sans que l'emprise totale des constructions n'excède 300 m², et qu'elles soient situées dans un rayon de 30 m autour de la construction principale de la sous-destination « logement », calculé à partir du bord de la construction principale ;
 - o De l'existence d'au moins une construction de la sous-destination « exploitation agricole » régulièrement édifiée à proximité du lieu projeté. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.
- Les constructions de la sous-destination « **hébergement** » sous réserve :
 - o Qu'elles soient destinées à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail ;
 - o Que la surface de plancher totale et l'emprise au sol des constructions, extensions et annexes incluses, n'excèdent pas 300 m² ;
 - o De l'existence d'au moins une construction de la sous-destination « exploitation agricole » régulièrement édifiée à proximité du lieu projeté. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.

A condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de la production agricole et utilisent l'exploitation agricole comme support en respectant le caractère de la zone :

- Les constructions de la sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » sous réserve :
 - o Que la surface de plancher et l'emprise au sol affectées à l'activité de vente directe n'excède pas 150 m² ;
 - o Qu'elle soit implantée à l'intérieure ou en extension d'une construction, existante ou projetée, de la sous-destination « exploitation agricole » nécessaire à l'exploitation et légalement édifiée. Ce principe de proximité (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.

A condition qu'elles soient directement nécessaires aux services publics en respectant le caractère de la zone :

- Les constructions de la sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » sous réserve :
 - o Qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du territoire et des services publics ;
 - o Que leur localisation résulte d'une nécessité technique ;
 - o Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux ;

- Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Autres usages et affectations des sols admis sous-conditions :

A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire, sont autorisés les « **affouillements et exhaussements de sol** » liés et nécessaires à :

- L'exploitation agricole ;
- L'exécution d'une autorisation de construire ;
- L'aménagement des abords d'une construction dûment autorisée ;
- Des aménagements d'intérêt général.

A condition qu'elles soient directement nécessaires à l'exploitation agricole, en respectant le caractère de la zone, et qu'elles soient regroupés autour du siège de l'exploitation, sont autorisées les « **installations classées pour la protection de l'environnement** » (ICPE).

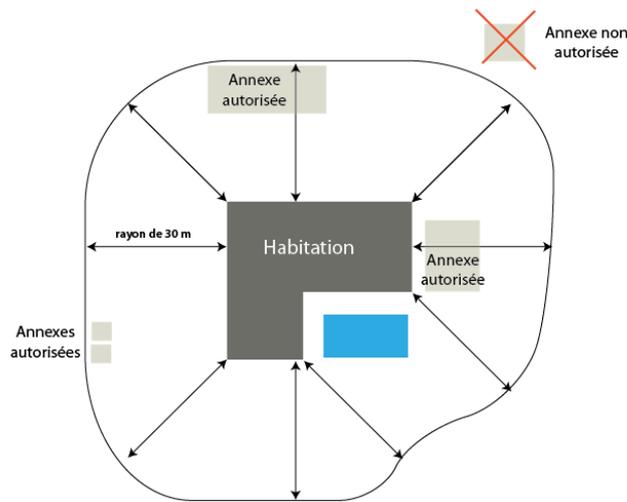
Art A2 : Evolution des constructions existantes

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG1.3 et DG1.4 des dispositions générales du présent règlement auxquels s'ajoutent les dispositions particulières suivantes :

Pour la sous-destination « logement »
--

Nonobstant l'article A1, sont également admises les constructions annexes, hors piscine, et les extensions mesurées des constructions, légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU de la sous-destination « **logement** », qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole à condition :

- De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; de maintenir le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- De ne pas créer de voirie et d'accès nouveau ;
- Que le bâtiment existant légalement édifiée dispose d'une surface de plancher de 40 m² minimum ;
- Pour les annexes, hors piscine : que l'emprise au sol supplémentaire n'excède pas 40 m² et sans que l'emprise au sol totale des constructions n'excède 300 m² ;
- Pour les extensions : que la surface de plancher supplémentaire n'excède pas 50 m² et sans que la surface de plancher totale de l'ensemble des constructions n'excède pas 300 m² ;
- Qu'il n'y ait pas de création de nouveaux logements ;
- Que les annexes à la construction d'habitation se situent dans un rayon de 30 m autour de la construction à usage d'habitation, calculé à partir du bord de la construction principale.



Ce principe de proximité peut être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée. Il est étendu à 40 m au sein des secteurs soumis au PPR.

Changement de destination

En outre et nonobstant l'article A1, les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination sur le règlement graphique, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, peuvent faire l'objet dudit changement, vers la sous-destination « artisanat et commerce de détail », à condition que ce changement :

- ne compromette pas l'activité agricole du site ;
- ne compromette pas la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Tous les autres changements de destination sont interdits.

Art A3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG2.1 des dispositions générales du présent règlement

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

S'appliquent les dispositions des modalités d'application et dispositions communes en Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Art A4 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Art A5 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des bâtiments ne peut pas excéder 7 m à l'égout du toit.

Pour les bâtiments techniques liés à une exploitation agricole ou sylvopastorale, la hauteur ne doit pas excéder 5 mètres à l'égout du toit. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente sous réserve d'une justification technique.

La hauteur des constructions annexes ne peut pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

Art A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à :

- 75m minimum de l'axe de la RD562 ;
- 35m minimum de l'axe des RD37 et RD56 ;
- 5m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Art A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions, hors annexes, doivent respect un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Pour les annexes : non réglementé.

Art A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

Art A9 : Qualité urbaine et architecturale des constructions

9.1 Dispositions générales

Au titre de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. **Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération.** Ainsi, la conception des constructions doit assurer une continuité harmonieuse avec les bâtiments existants (aspect des matériaux et modénature de façades notamment), essentiellement dans le cas de bâtiments accolés.

Les constructions annexes et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès, etc.) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel et être réalisés avec les mêmes matériaux et avec le même soin que les constructions principales.

9.2 Implantation dans le terrain

L'implantation des constructions doit être choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles.

Les exhaussements et décaissements sont autorisés à condition :

- Qu'ils participent à l'intégration des constructions dans le site et ses abords ;
- Qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales ;
- Qu'ils soient nécessaires à la stabilité des terrains ;
- Qu'ils soient nécessaires aux équipements publics ou à un intérêt collectif.

L'apport et l'export de terres extérieures au tènement foncier seront limités au strict minimum.

Les déblais doivent être obligatoirement évacués.

Dans le cas de constructions édifiées en gradins perpendiculairement aux courbes de niveau, l'implantation des bâtiments doit faire l'objet d'une composition architecturale de qualité conduisant tout particulièrement à aménager des coupures vertes d'une largeur suffisante de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage immédiat.

9.3 Façades et Ouvertures

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement (bâtiments et constructions annexes). Les murs pignons doivent être traités comme les façades. Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue. Les décors de façades seront sobres.

Sont interdits, les ornements pastiches d'architecture de style antique ou classique tels que les fausses colonnades, arcades, balustres, frontons et autres décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

9.4 Toitures

Dans le cas de toiture en pente, les couvertures doivent être à deux ou quatre pans, avec une pente comprise entre 25 et 33%, exceptée pour certaines toitures historiques liées à une architecture particulière.

Les tuiles d'aspect béton, les toitures d'aspect fibrociment apparent, tôles ondulées, bardeaux, etc. sont interdites.

Les toitures existantes en tuiles rondes doivent être conservées et, en cas de réfection de toiture, seul ce matériau est autorisé. Les tuiles anciennes doivent être préférentiellement réutilisées.

9.5 Édicules techniques

Les structures techniques (édicules techniques, appareils de climatisation ou de traitement de l'air, antennes paraboliques, locaux techniques, machineries d'ascenseur, verrières ; lignes de vie...) installées sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Elles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ou privé ouvert au public ou en covisibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrit à l'inventaire supplémentaire.

Les édicules techniques ne peuvent également pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Tout coffret, compteurs, boîtes aux lettres, ainsi que tout transformateur électrique, parcours de fils ou autre ouvrage technique doit être intégré dans le volume bâti des constructions ou dans les clôtures.

Les condensats évacués, notamment quand l'appareil est utilisé aussi pour le chauffage, ne doivent en aucun cas être rejetés directement vers l'espace public. L'évacuation doit être raccordée à un réseau d'eaux usées si présent.

En ce qui concerne les **panneaux solaires**, hors secteur ABF :

- Principes généraux : les panneaux solaires sont des éléments de la composition architecturale et paysagère. Le choix du lieu d'implantation et du type de mise en œuvre des panneaux doit donc s'inscrire dans une logique d'harmonie d'ensemble du site considéré, et ne pas tenir uniquement compte du taux de rendement des panneaux solaires. À ce titre, ils doivent être regroupés de façon homogène sur une seule et même surface du terrain.
Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles.
- L'implantation au sol est interdite ;
- L'implantation en toiture :
 - o Les installations doivent être intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles ;
 - o la pente de toiture sera scrupuleusement respectée, à l'exception des toitures-terrasses ;
 - o dans le cas de toiture en pente, les panneaux solaires seront implantés en partie basse de la toiture, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
 - o au cas où des constructions secondaires telles que appentis, auvent, ... sont prévues ou existantes sur l'unité foncière, les panneaux solaires seront implantés préférentiellement sur ces toitures, en partie basse dans le cas de toiture en pente, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
 - o afin de minimiser leur impact visuel, les panneaux seront de faible épaisseur, non superposés aux tuyauteries.
- L'implantation en façade :
 - o le parallélisme vertical de la façade ou, le cas échéant, l'inclinaison si elle existe sera respectée.
 - o dans le cas d'une construction neuve, la conception de l'insertion des capteurs doit participer, par les dimensions, l'orientation et les implantations, à la composition d'ensemble du projet.

Les transformateurs électriques nécessaires uniquement aux bâtiments situés sur un terrain doivent être intégrés à l'intérieur de ces bâtiments.

9.6 Les clôtures

Les clôtures doivent permettre la libre circulation des animaux sauvages. A cet effet, elles ne peuvent être ni vulnérables, ni constituer des pièges pour la faune.

L'implantation de clôtures dans les espaces naturels et les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme est soumise à déclaration.

En limite séparative et en limite des voies publiques et privées : les clôtures seront en matériaux naturels ou traditionnels.

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,20 m, devront être posées 0,30 m au-dessus de la surface du sol.

Concernant les clôtures existantes, ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures réalisées avant le 2 février 1993 (plus de 30 ans avant la promulgation de la loi). Une exception est prévue pour toute réfection ou rénovation de clôture construite avant le 2 février 1993 qui devront alors respecter les nouvelles dispositions.

Les habitations et les sièges d'exploitations d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturels peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150m des limites de l'habitation et du siège de l'exploitation (art L.372-1 Code environnement).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux :

- Clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- Clôtures des élevages équin ;
- Clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- Clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- Domaines nationaux ;
- Clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole ;
- Clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- Clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- Clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Dans ces autres cas, les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m, elles seront composées :

- En limite séparative : soit d'un grillage ou d'une haie vive d'essences locales ;
- En limite des voies publiques et privées : soit d'un grillage ou d'un muret en pierre sèche d'une hauteur maximale de 0,40 m et surmonté d'une grille ou d'un grillage.

Une hauteur supérieure de ces clôtures n'est autorisée que :

- dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants légalement édifiés à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété ;
- pour des raisons de sécurité.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau et dans les secteurs soumis au risque inondation, les clôtures devront permettre un libre écoulement des eaux. Elles pourront être constituées d'éléments ajourés ou végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

9.7 Menuiseries extérieures / matériaux

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés, parpaings ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits. Les enduits seront obligatoirement teintés dans la masse, talochés ou lisses en fonction de l'architecture du quartier.

Les couleurs et teintes extérieures doivent s'harmoniser avec les teintes du site environnant. Dans le cas de réhabilitation de bâtiment représentatif d'un style architectural ou d'une époque, les couleurs et teintes initiales doivent être conservées ou faire l'objet d'une ré-interrogation ambitieuse permettant de valoriser ce style ou cette époque.

Les matériaux traditionnels sont recommandés. Les menuiseries seront d'aspect bois, acier ou aluminium laqué. Les enduits seront obligatoirement de finition fine (lissé, gratté ou glacé) ou typique des façades locales (joue de la pierre visible).

Sont interdits :

- les imitations de matériaux ;
- les enduits jetés ou de caractère décoratif ;
- les matériaux brillants, réfléchissants et lumineux ;
- les couleurs et les polychromies vives, lumineuses, agressives, les couleurs primaires ;
- les plaquages de pierre ou de brique ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ;

Les volets doivent être réalisés en harmonie avec les façades de la construction.

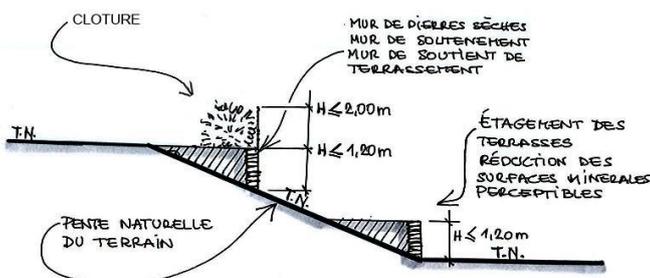
9.8 Aménagements extérieurs

Les murs de soutènement sont constitués ou parementés de moellons du pays. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits. Leur hauteur ne doit pas excéder 1,50 mètre, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique.

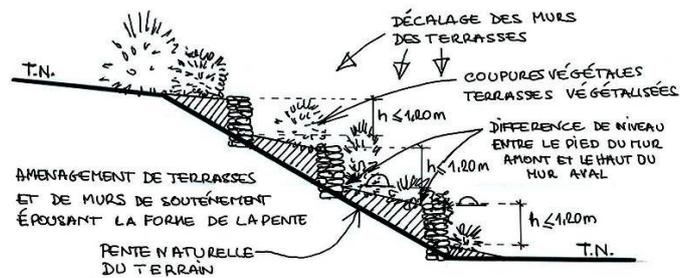
Au regard de la pente, plusieurs restanques ou murs de soutènement peuvent être cumulés afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux restanques ou murs de soutènement doit alors respecter une largeur minimum d'au moins la hauteur de la construction.

Dans la mesure du possible, les restanques existantes doivent être conservées.

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect des codes architecturaux locaux : traitement en pierres sèches, parement en pierres sèches ou en pierres jointoyées à l'aide d'un mortier de base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales) ...



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

Art A10 : Qualité des espaces non bâtis et abords des constructions

10.1 Dispositions générales

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Des mesures compensatoires seront à proposer en cas d'arrachage d'arbres ou de haies.

Les coupes et abattages, ainsi que les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine végétal, naturel et paysager repérés au plan de zonage et/ou couverts par le site inscrit (arbres remarquables notamment), font l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, et sont soumis à des conditions spécifiques énoncées à l'article 4 du chapitre D du titre 2 du présent règlement.

Les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou reconstitués dans le cadre des constructions.

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Pour la réalisation de terrasse dans les sites en pente (mise à niveau du sol), il est conseillé de réaliser des murets en pierre sèche qui permettent aux eaux de ruissellement de traverser les murs sans effectuer de poussée trop forte sur ceux-ci.

10.2 Mesures prises pour la préservation de la biodiversité

Les plantations privilégieront les essences locales, qui nécessitent un faible apport en eau, favorisant la biodiversité en y incluant des ouvrages propices à la faune et la flore (nids, gîtes, nichoirs, hôtels à insectes...) en respectant les corridors écologiques existants ou à créer.

Il sera nécessaire de garder un accès aux combles dans le cadre de la restauration de ruines, ou d'interventions sur la toiture.

Le respect des Obligations Légales de Débroussaillage doit être intégré à la conception du projet ainsi que lors de l'entretien obligatoire.

10.3 Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement et favoriser la circulation de la biodiversité. Les surfaces de pelouse irriguées sont à éviter.

Le parti d'aménagement paysager doit rechercher le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit mettre en œuvre l'utilisation de matériaux poreux.

10.4 Coefficient d'Espaces verts

Dans le cas de constructions à destination d'habitat et leurs annexes, la surface des espaces verts doit être supérieure à 80% de la superficie totale du terrain.

10.5 Traitement des espaces libres et plantation d'arbres

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux de grande valeur.

L'implantation d'arbre de haute tige le long des limites séparatives doit s'effectuer à une distance minimale de 5 mètres.

Le guide de l'ARPE relatif au jardin méditerranéen est annexé au PLU. Le pétitionnaire peut utilement s'y référer afin de composer son choix d'essences végétales.

Art A11 : Stationnement

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG2.6 des dispositions générales du présent règlement.

Section 3 : Équipements et réseaux

Art A12 : Desserte par les voies publiques ou privées

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG2.7 des dispositions générales du présent règlement.

Art A13 : Desserte par les réseaux

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG2.8 des dispositions générales du présent règlement, auxquelles s'ajoutent les dispositions particulières suivantes :

8.1. Eau

En l'absence de réseau public d'adduction d'eau potable, ou d'impossibilité de raccordement, les constructions et installation autorisé à l'article A1 peuvent être alimentées par un captage, puits ou forage ou tout autre ouvrage autorisé dans le respect de la réglementation en vigueur dans le respect des prescriptions énoncées dans l'OAP « Eau ».

8.2. Eaux pluviales

Pour les exploitations agricoles existantes, tout rejet dans le réseau d'eaux pluviales doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.

CHAPITRE 2 – ZONE N

La **zone N** correspond aux espaces à dominante d'espace naturel.

Son règlement vise à restreindre l'urbanisation en relation avec la destination des constructions. Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des locaux techniques des administrations publiques, à l'exploitation forestière et l'extension mesurée de l'habitat.

Division en sous-zone

La zone N comprend un secteur Ns relatif au parc photovoltaïque.

Rappels

- Le règlement graphique prime sur le règlement écrit ;
- Les Servitudes d'Utilité Publique s'imposent au PLU ;
- Certains secteurs peuvent être concernées par des OAP sectorielles ou thématiques, pouvant être plus restrictives ;
- Les règles qui s'appliquent dans la zone N sont celles édictées dans les treize articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans les dispositions générales.

Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP

Tout aménagement ou construction projeté doit être compatible avec les principes définis dans les OAP :

- Orientation d'Aménagement et de Programmation « Eau » ;
- Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue ».

La zone N n'est pas concernée par une OAP sectorielle.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Art N1 : Constructions nouvelles et affectation des sols

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et les secteurs, les destinations et sous-destinations **interdites**, **autorisées** et **autorisées sous conditions**.

		N	Ns
Destination	Exploitation agricole et forestière		
Sous-destination	Exploitation agricole	Autorisé sous-condition(s)	Autorisé sous-condition(s)
	Exploitation forestière	Autorisé sous-condition(s)	Autorisé sous-condition(s)
Destination	Habitation		
Sous-destination	Logement	Interdit	Interdit
	Hébergement	Interdit	Interdit
Destination	Commerce et activité de service(s)		
Sous-destination	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous-condition(s)	Autorisé sous-condition(s)
	Restauration	Interdit	Interdit
	Commerce de gros	Interdit	Interdit
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	Interdit	Interdit
	Hôtel	Interdit	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit	Interdit
	Cinéma	Interdit	Interdit
Destination	Equipement d'intérêt collectif et service public		
Sous-destination	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous-condition(s)	Autorisé sous-condition(s)
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit	Interdit
	Salle d'art et de spectacle	Interdit	Interdit
	Equipement sportif	Interdit	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit	Interdit
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Sous-destination	Industrie	Interdit	Interdit
	Entrepôt	Interdit	Interdit
	Bureau	Interdit	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit
Autres usages et affectations des sols			
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines		Interdit	Interdit
Terrains de camping ou de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et mobil-home		Interdit	Interdit
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol		Interdit	Interdit
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)		Interdit	Interdit
Affouillements et exhaussements du sol		Autorisé sous-condition(s)	Autorisé sous-condition(s)
Installation de production d'énergie renouvelable au sol		Interdit	Autorisé sous-condition(s)
Cabanisation		Interdit	Interdit

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés

Les constructions, aménagements et ouvrages autorisés sous-conditions :

Conditions générales :

Excepté pour les affouillements et exhaussements de sol, sont admises les constructions des destinations et sous-destinations identifiées dans le tableau précédant, à condition :

- *Qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme ;*
- *Que leur volume et leur aspect extérieur devront assurer une continuité architecturale avec le bâti existant.*

Conditions particulières :

A condition qu'elles soient directement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière en respectant le caractère de la zone et qu'elles soient regroupées autour du siège d'exploitation :

- Les constructions de la destination « **exploitation agricole et forestière** » comprenant les bâtiments d'exploitation, les installations ou les ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;

A condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de la production agricole ou forestière et utilisent l'exploitation comme support en respectant le caractère de la zone :

- Les constructions de la sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » sous réserve :
 - o Que la surface de plancher et l'emprise au sol affectées à l'activité de vente directe n'excède pas 150 m² ;
 - o Qu'elle soit implantée à l'intérieure ou en extension d'une construction, existante ou projetée, de la sous-destination « exploitation agricole » nécessaire à l'exploitation et légalement édifiée. Ce principe de proximité (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.

A condition qu'elles soient directement nécessaires aux services publics en respectant le caractère de la zone :

- Les constructions de la sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » sous réserve :
 - o Qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du territoire et des services publics ;
 - o Que leur localisation résulte d'une nécessité technique ;
 - o Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux ;
 - o Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
 - o Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Autres usages et affectations des sols admis sous-conditions :

Au sein de la zone N :

A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole ou forestière, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire, sont autorisés les « **affouillements et exhaussements de sol** » liés et nécessaires à :

- L'exploitation agricole ou forestière ;
- L'exécution d'une autorisation de construire ;
- L'aménagement des abords d'une construction dûment autorisée ;
- Des aménagements d'intérêt général.

Au sein du secteur Ns :

A condition qu'ils respectent le caractère de la zone :

Les « **installations de production d'énergie renouvelable au sol** » sont autorisés dans le respect de la réglementation.

Dans l'ensemble de la zone N, sont admis également :

Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

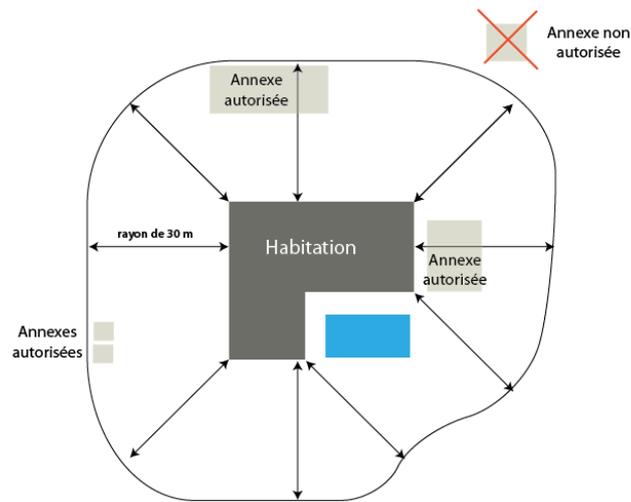
Art N2 : Evolution des constructions existantes

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG1.3 ET DG1.4 des dispositions générales du présent règlement auxquels s'ajoutent les dispositions particulières suivantes :

Pour la sous-destination « logement »
--

Nonobstant l'article A1, sont également admises les constructions annexes, hors piscine, et les extensions mesurées des constructions, légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU de la sous-destination « **logement** », qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole à condition :

- De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; de maintenir le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- De ne pas créer de voirie et d'accès nouveau ;
- Que le bâtiment existant légalement édifiée dispose d'une surface de plancher de 40 m² minimum ;
- Pour les annexes, hors piscine : que l'emprise au sol supplémentaire n'excède pas 40 m² et sans que l'emprise au sol totale des constructions n'excède 300 m² ;
- Pour les extensions : que la surface de plancher supplémentaire n'excède pas 50 m² et sans que la surface de plancher totale de l'ensemble des constructions n'excède pas 300 m² ;
- Qu'il n'y ait pas de création de nouveaux logements ;
- Que les annexes à la construction d'habitation se situent dans un rayon de 30 m autour de la construction à usage d'habitation, calculé à partir du bord de la construction principale.



Ce principe de proximité peut être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée. Il est étendu à 40 m au sein des secteurs soumis au PPR.

Art N3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG2.1 des dispositions générales du présent règlement

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

S'appliquent les dispositions des modalités d'application et dispositions communes en Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Art N4 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Art N5 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des bâtiments ne peut pas excéder 6 m à l'égout du toit.

Pour les bâtiments techniques liés à une exploitation forestière, la hauteur ne doit pas excéder 5 mètres à l'égout du toit. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments forestiers dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente sous réserve d'une justification technique.

La hauteur des constructions annexes ne peut pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

Art N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5m de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Art N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions, hors annexes, doivent respect un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Pour les annexes : non règlementé.

Art N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

Art N9 : Qualité urbaine et architecturale des constructions

9.1 Dispositions générales

Au titre de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. **Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération.** Ainsi, la conception des constructions doit assurer une continuité harmonieuse avec les bâtiments existants (aspect des matériaux et modénature de façades notamment), essentiellement dans le cas de bâtiments accolés.

Les constructions annexes et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès, etc.) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel et être réalisés avec les mêmes matériaux et avec le même soin que les constructions principales.

9.2 Implantation dans le terrain

L'implantation des constructions doit être choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles.

Les exhaussements et décaissements sont autorisés à condition :

- Qu'ils participent à l'intégration des constructions dans le site et ses abords ;
- Qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales ;
- Qu'ils soient nécessaires à la stabilité des terrains ;
- Qu'ils soient nécessaires aux équipements publics ou à un intérêt collectif.

L'apport et l'export de terres extérieures au tènement foncier seront limités au strict minimum.

Les déblais doivent être obligatoirement évacués.

Dans le cas de constructions édifiées en gradins perpendiculairement aux courbes de niveau, l'implantation des bâtiments doit faire l'objet d'une composition architecturale de qualité conduisant tout particulièrement à aménager des coupures vertes d'une largeur suffisante de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage immédiat.

9.3 Façades et Ouvertures

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement (bâtiments et constructions annexes). Les murs pignons doivent être traités comme les façades. Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue. Les décors de façades seront sobres.

Sont interdits, les ornements pastiches d'architecture de style antique ou classique tels que les fausses colonnades, arcades, balustres, frontons et autres décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

9.4 Toitures

Dans le cas de toiture en pente, les couvertures doivent être à deux ou quatre pans, avec une pente comprise entre 25 et 33%, exceptée pour certaines toitures historiques liées à une architecture particulière.

Les tuiles d'aspect béton, les toitures d'aspect fibrociment apparent, tôles ondulées, bardeaux, etc. sont interdites.

Les toitures existantes en tuiles rondes doivent être conservées et, en cas de réfection de toiture, seul ce matériau est autorisé. Les tuiles anciennes doivent être préférentiellement réutilisées.

9.5 Édicules techniques

Les structures techniques (édicules techniques, appareils de climatisation ou de traitement de l'air, antennes paraboliques, locaux techniques, machineries d'ascenseur, verrières ; lignes de vie...) installées sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Elles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ou privé ouvert au public ou en covisibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrit à l'inventaire supplémentaire.

Les édicules techniques ne peuvent également pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Tout coffret, compteurs, boîtes aux lettres, ainsi que tout transformateur électrique, parcours de fils ou autre ouvrage technique doit être intégré dans le volume bâti des constructions ou dans les clôtures.

Les condensats évacués, notamment quand l'appareil est utilisé aussi pour le chauffage, ne doivent en aucun cas être rejetés directement vers l'espace public. L'évacuation doit être raccordée à un réseau d'eaux usées si présent.

En ce qui concerne les **panneaux solaires**, hors secteur ABF :

- Principes généraux : les panneaux solaires sont des éléments de la composition architecturale et paysagère. Le choix du lieu d'implantation et du type de mise en œuvre des panneaux doit donc s'inscrire dans une logique d'harmonie d'ensemble du site considéré, et ne pas tenir uniquement compte du taux de rendement des panneaux solaires. À ce titre, ils doivent être regroupés de façon homogène sur une seule et même surface du terrain.
Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles ou forestière.
- L'implantation au sol est autorisée en secteur Ns seulement :
 - o l'installation des panneaux solaires sera assortie d'aménagements paysagers afin d'en optimiser l'intégration dans le site.
- L'implantation en toiture :
 - o Les installations doivent être intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles ;
 - o la pente de toiture sera scrupuleusement respectée, à l'exception des toitures-terrasses ;
 - o dans le cas de toiture en pente, les panneaux solaires seront implantés en partie basse de la toiture, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
 - o au cas où des constructions secondaires telles que appentis, auvent, ... sont prévues ou existantes sur l'unité foncière, les panneaux solaires seront implantés préférentiellement sur ces toitures, en partie basse dans le cas de toiture en pente, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
 - o afin de minimiser leur impact visuel, les panneaux seront de faible épaisseur, non superposés aux tuyauteries.
- L'implantation en façade :
 - o le parallélisme vertical de la façade ou, le cas échéant, l'inclinaison si elle existe sera respectée.
 - o dans le cas d'une construction neuve, la conception de l'insertion des capteurs doit participer, par les dimensions, l'orientation et les implantations, à la composition d'ensemble du projet.

Les transformateurs électriques nécessaires uniquement aux bâtiments situés sur un terrain doivent être intégrés à l'intérieur de ces bâtiments.

9.6 Les clôtures

Les clôtures doivent permettre la libre circulation des animaux sauvages. A cet effet, elles ne peuvent être ni vulnérables, ni constituer des pièges pour la faune.

L'implantation de clôtures dans les espaces naturels et les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme est soumise à déclaration.

En limite séparative et en limite des voies publiques et privées : les clôtures seront en matériaux naturels ou traditionnels.

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,20 m, devront être posées 0,30 m au-dessus de la surface du sol.

Concernant les clôtures existantes, ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures réalisées avant le 2 février 1993 (plus de 30 ans avant la promulgation de la loi). Une exception est prévue pour toute réfection ou rénovation de clôture construite avant le 2 février 1993 qui devront alors respecter les nouvelles dispositions.

Les habitations et les sièges d'exploitations d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturels peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150m des limites de l'habitation et du siège de l'exploitation (art L.372-1 Code environnement).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux :

- Clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- Clôtures des élevages équin ;
- Clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- Clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- Domaines nationaux ;
- Clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole ;
- Clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- Clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- Clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Dans ces autres cas, les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m, elles seront composées :

- En limite séparative : soit d'un grillage ou d'une haie vive d'essences locales ;
- En limite des voies publiques et privées ; soit d'un grillage ou d'un muret en pierre sèche d'une hauteur maximale de 0,40 m et surmonté d'une grille ou d'un grillage.

Une hauteur supérieure des clôtures n'est autorisée que :

- dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants légalement édifiés à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété ;
- pour des raisons de sécurité.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau et dans les secteurs soumis au risque inondation, les clôtures devront permettre un libre écoulement des eaux. Elles pourront être constituées d'éléments ajourés ou végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

9.7 Menuiseries extérieures / matériaux

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés, parpaings ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits. Les enduits seront obligatoirement teintés dans la masse, talochés ou lisses en fonction de l'architecture du quartier.

Les couleurs et teintes extérieures doivent s'harmoniser avec les teintes du site environnant. Dans le cas de réhabilitation de bâtiment représentatif d'un style architectural ou d'une époque, les couleurs et teintes initiales doivent être conservées ou faire l'objet d'une ré-interrogation ambitieuse permettant de valoriser ce style ou cette époque.

Les matériaux traditionnels sont recommandés. Les menuiseries seront d'aspect bois, acier ou aluminium laqué. Les enduits seront obligatoirement de finition fine (lissé, gratté ou glacé) ou typique des façades locales (joue de la pierre visible).

Sont interdits :

- les imitations de matériaux ;
- les enduits jetés ou de caractère décoratif ;
- les matériaux brillants, réfléchissants et lumineux ;
- les couleurs et les polychromies vives, lumineuses, agressives, les couleurs primaires ;
- les plaquages de pierre ou de brique ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les volets doivent être réalisés en harmonie avec les façades de la construction.

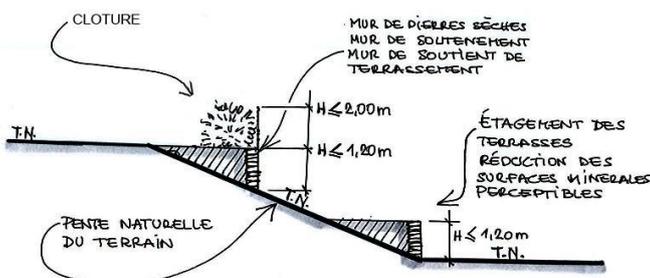
9.8 Aménagements extérieurs

Les murs de soutènement sont constitués ou parementés de moellons du pays. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits. Leur hauteur ne doit pas excéder 1,50 mètre, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique.

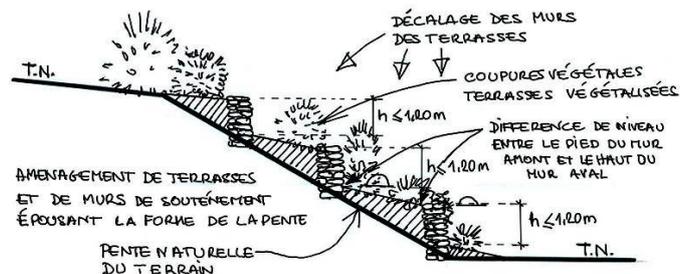
Au regard de la pente, plusieurs restanques ou murs de soutènement peuvent être cumulés afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux restanques ou murs de soutènement doit alors respecter une largeur minimum d'au moins la hauteur de la construction.

Dans la mesure du possible, les restanques existantes doivent être conservées.

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect des codes architecturaux locaux : traitement en pierres sèches, parement en pierres sèches ou en pierres jointoyées à l'aide d'un mortier de base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales) ...



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

Art N10 : Qualité des espaces non bâtis et abords des constructions

10.1 Dispositions générales

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Des mesures compensatoires seront à proposer en cas d'arrachage d'arbres ou de haies.

Les coupes et abattages, ainsi que les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine végétal, naturel et paysager repérés au plan de zonage et/ou couverts par le site inscrit (arbres remarquables notamment), font l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, et sont soumis à des conditions spécifiques énoncées à l'article 4 du chapitre D du titre 2 du présent règlement.

Les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou reconstitués dans le cadre des constructions.

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Pour la réalisation de terrasse dans les sites en pente (mise à niveau du sol), il est conseillé de réaliser des murets en pierre sèche qui permettent aux eaux de ruissellement de traverser les murs sans effectuer de poussée trop forte sur ceux-ci.

10.2 Mesures prises pour la préservation de la biodiversité

Les plantations privilégieront les essences locales, qui nécessitent un faible apport en eau, favorisant la biodiversité en y incluant des ouvrages propices à la faune et la flore (nids, gîtes, nichoirs, hôtels à insectes...) en respectant les corridors écologiques existants ou à créer.

Il sera nécessaire de garder un accès aux combles dans le cadre de la restauration de ruines, ou d'interventions sur la toiture.

Le respect des Obligations Légales de Débroussaillage doit être intégré à la conception du projet ainsi que lors de l'entretien obligatoire.

10.3 Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement et favoriser la circulation de la biodiversité. Les surfaces de pelouse irriguées sont à éviter.

Le parti d'aménagement paysager doit rechercher le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit mettre en œuvre l'utilisation de matériaux poreux.

10.4 Coefficient d'Espaces verts

Dans le cas de constructions à destination d'habitat et leurs annexes, la surface des espaces verts doit être supérieure à 80% de la superficie totale du terrain.

10.5 Traitement des espaces libres et plantation d'arbres

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux de grande valeur.

L'implantation d'arbre de haute tige le long des limites séparatives doit s'effectuer à une distance minimale de 2 mètres conformément à l'article 671 du Code civil.

Le guide de l'ARPE relatif au jardin méditerranéen est annexé au PLU. Le pétitionnaire peut utilement s'y référer afin de composer son choix d'essences végétales.

Art N11 : Stationnement

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG2.6 des dispositions générales du présent règlement.

Section 3 : Équipements et réseaux

Art N12 : Desserte par les voies publiques ou privées

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG2.7 des dispositions générales du présent règlement.

Art N13 : Desserte par les réseaux

S'appliquent les dispositions mentionnées à l'article DG2.8 des dispositions générales du présent règlement, auxquelles s'ajoutent les dispositions particulières suivantes :

8.1. Eau

En l'absence de réseau public d'adduction d'eau potable, ou d'impossibilité de raccordement, les constructions et installation autorisé à l'article A1 peuvent être alimentées par un captage, puits ou forage ou tout autre ouvrage autorisé dans le respect de la réglementation en vigueur dans le respect des prescriptions énoncées dans l'OAP « Eau ».

8.2. Eaux pluviales

Pour les exploitations agricoles existantes, tout rejet dans le réseau d'eaux pluviales doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.
