

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE PLAN DE LA TOUR

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4. REGLEMENT

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- R. 111-2 : salubrité et sécurité publique,
- R. 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement,
- R 111-21 : aspect architectural des constructions,

Et les servitudes d'utilité publique mentionnées au plan local d'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

1. Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont au nombre de cinq : les zones **UA** qui comporte un secteur **UAh**, **UB**, **UC**, **UD** et **UE** qui comporte un secteur **UEc**
2. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III : les zone **AU** et la zone **1AU** qui comporte un secteur **1AUa** et un secteur **1AUb**.
3. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV: **A**. Elles comportent un sous-secteur **Ai** : secteur d'extension agricole en milieu naturel.
4. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V : **N**. Elles comportent un sous-secteur **Nh** concernant les hameaux de petite taille partiellement desservis par les réseaux ainsi que des éléments de bâti ancien isolés qu'il convient de préserver.

Ces différentes zones figurent sur la cartographie du PLU.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Tel que défini par l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, « les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

Les dispositions des articles 3 à 13 inclus dans le règlement de chacune des zones ne peuvent donc faire l'objet que d'adaptations mineures.

ARTICLE 5 - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Nonobstant les dispositions du présent règlement, les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés dans toutes les zones, sous réserve de leur adaptation correcte dans le site.

ARTICLE 6 - BATIMENTS EN RUINES - BATIMENTS SINISTRES

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, « *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

ARTICLE 7 - TRAVAUX SUR BATIMENTS EXISTANTS NON CONFORMES AU PLU

Les travaux ayant pour objet l'entretien, l'amélioration, la restauration, la rénovation de bâtiments existants non conformes au plan local d'urbanisme sont autorisés s'ils n'aggravent pas la non-conformité du bâtiment par rapport aux règles définies par le règlement du PLU.

ARTICLE 9 - STATIONNEMENT DES CARAVANES ISOLEES

Le stationnement des caravanes isolées est interdit quelle que soit la durée.
Tout raccordement ou branchement aux réseaux collectifs (électricité, eaux, assainissement...) est prohibé.

ARTICLE 10 - TRAVAUX SUR AUTRES CONSTRUCTIONS

Conformément, aux articles R.421-23 h) et R.421-28 e) du Code de l'urbanisme les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer les constructions ou éléments de paysage liés au patrimoine telles que murs de restanques, puits, fontaines, moulins, énoncés selon la liste figurant en annexe doivent

ARTICLE 11 – TERRAINS CULTIVES A PROTEGER

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, sont localisés dans les zones urbaines des « terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui les desservent ». Afin de ne pas porter atteinte à l'intérêt paysager du site, toute implantation de bâtis, en dehors de clôtures et portails, est interdite dans la zone matérialisée sur le plan de zonage.

ARTICLE 12 - AFFOUILLEMENTS, EXHAUSSEMENTS DU SOL ET PLANTATIONS

Les opérations d'affouillement et d'exhaussement du sol peuvent être autorisées sur présentation d'une étude d'intégration du projet dans le site devant démontrer qu'il ne porte pas atteinte au caractère du site et sous réserve de respecter les conditions normales de stabilité des terres et des matériaux.

Les murs de soutènement, qui ne pourront excéder 2 mètres de hauteur et 20 mètres de longueur, seront réalisés en pierres locales appareillées ou enduits conformément à la palette communale des couleurs. Les murs en enrochements cyclopéens sont interdits.

Les espèces végétales en harmonie avec le paysage végétal environnant et adaptées au climat méditerranéen sont à privilégier dans un but de respect des sites (couleurs, typologie végétale), d'utilisation économe des ressources en eau et de la protection contre les incendies de forêt.

ARTICLE 13 - CONTROLE DE LA DENSITE DES CONSTRUCTIONS A L'OCCASION DE LA DIVISION DE TERRAINS DEJA BATIS

Dans les zones UC et UD, pour lesquelles un COS a été fixé, les dispositions de l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme s'appliquent, telles qu'énoncées comme suit :

« Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa. »

ARTICLE 14 - MIXITE SOCIALE

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5.16° du Code de l'Urbanisme, il est institué dans les zones UB et UC, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage dudit programme doit être affecté à la création de logements locatifs sociaux.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Village et Hameaux

La zone UA est une zone de bâti ancien, continu et dense. L'objectif est la préservation de son caractère architectural. Elle comprend deux secteurs

:

- le centre du village, en zone UA
- les hameaux en secteurs UAh

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les terrains de camping et de caravanage, parcs résidentiels de loisirs, HLL.

Les dépôts en plein air de toutes natures.

D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

Dans les secteurs UAh, de par leur nature juridique, toutes constructions dans l'emprise des paticqcs

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

Les dépôts d'hydrocarbures à condition d'être liés :

- à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
- aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

Les constructions à usage industriel, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :

- qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables soit en raison de leur caractère peu nuisants, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
- que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.

Les abris de jardin à condition d'avoir une emprise au sol maximale de 15 m² et une hauteur maximale hors tout de 2,50 mètres.

Les démolitions sont soumises à obtention préalable d'un permis de démolir.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - L'accès

Rappel : La création d'accès nouveaux doit faire l'objet d'une autorisation de voirie auprès du gestionnaire de la voie concernée, de même que l'utilisation d'un accès existant qui peut nécessiter des aménagements.

Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc. La réalisation d'aménagements particuliers aux accès peut être imposée compte tenu de l'intensité de la circulation.

2 - La voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y seront édifiées.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - L'eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - L'assainissement

Les eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans les hameaux non desservis par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément au schéma d'assainissement.

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé à un réseau collectif dès que celui-ci sera réalisé. L'évacuation des eaux et matières usées dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau est interdite. Le rabattage de nappe et de drainage dans le réseau d'eaux usées ainsi que l'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau d'eau usées sont interdits.

Les eaux pluviales : Le rejet des eaux de ruissellement dans le réseau public d'assainissement est

interdit.

Les eaux de ruissellement naturel

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméabilisée doivent être collectées par des gouttières, et évacuées par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou réseaux d'évacuation prévus à cet effet.

3 - Les autres réseaux (gaz, électricité, téléphone, ...)

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain.
Le renouvellement de poteaux ne pourra se faire en acier galvanisé.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

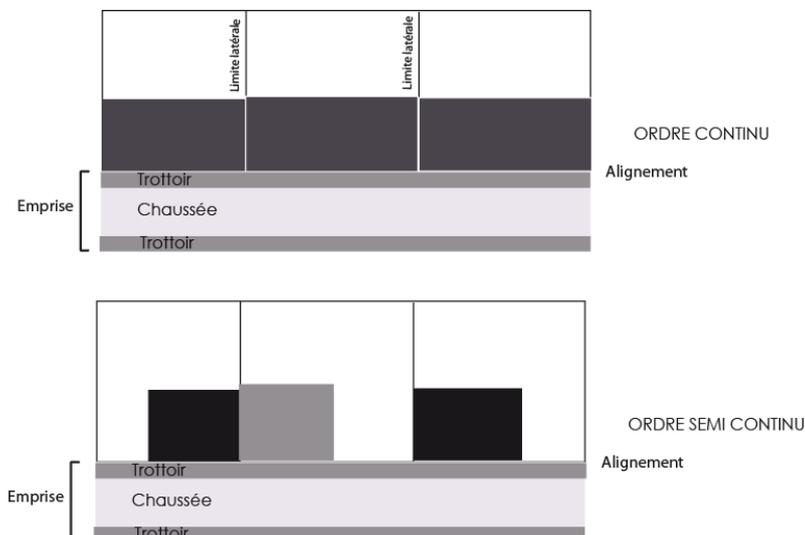
ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES

PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter l'alignement des constructions existantes par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés en limites séparatives soit en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre, soit en ordre semi-continu sur une seule limite séparative latérale.



Cette disposition ne s'applique pas :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les constructions riveraines d'un cours d'eau. Dans ce cas, un recul de 5m minimum est imposé par rapport aux berges du cours d'eau

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES BATIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

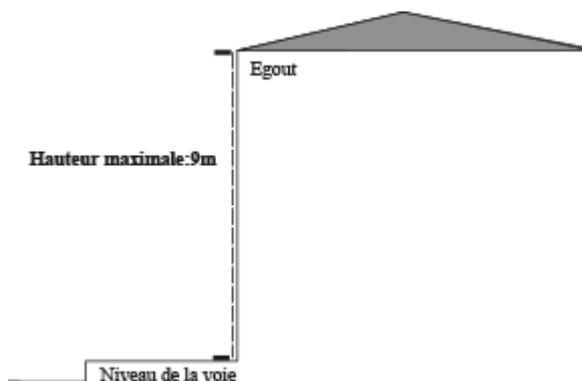
Non règlementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à la hauteur des constructions avoisinantes sans pouvoir, cependant dépasser 9 mètres mesuré de l'égout du toit au pied de chaque façade sur rue.



Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles, les restaurations ou les extensions devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur ni les perspectives urbaines. Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.

1 - Les façades et revêtements

Lorsque les bâtiments existants sont en « pierre du pays », leur rénovation, changement de destination, extension, surélévation ou reconstruction ne peuvent être autorisés qu'avec une façade en matériaux à l'identique.

De même, toute construction nouvelle ne pourra être autorisée qu'avec des façades en pierres du pays

si la préservation de la composition architecturale l'exige (maison mitoyenne ou avoisinante en pierres du pays).

Elles seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes. Seuls les enduits et revêtements à la chaux sont autorisés.

Les enduits dits « tyroliens » ou projetés mécaniquement sont interdits, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

Les couleurs doivent respecter la « palette communale » annexée au présent document. Elles doivent être en harmonie avec la masse des constructions voisines.

Les descentes d'eaux usées apparentes sont interdites. Les descentes et gouttières d'eau pluviales doivent préférentiellement être réalisées en zinc ou en cuivre. Les canalisations en PVC devront être teintées ou colorées dans la masse, en harmonie avec les façades.

2 - Les ouvertures

Elles respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées). La proportion vide sur plein ne devra pas dépasser 50% de la façade. Pour les portes de garage, la hauteur maximale des linteaux sera de trois mètres par rapport à la chaussée.

Les fenêtres de toit sont autorisées dans la mesure où elles sont intégrées dans le plan de toiture de manière à limiter leur perception.

Ces ouvrages ne doivent dans tous les cas pas dépasser 20% d'un pan de toiture.

3 - Les saillies

Pour les balcons, les garde-corps seront en fer forgé, non doublés d'un matériau quelconque. Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux, sont interdits.

Les balustres sont interdits.

4 - Les toitures

La pente de la toiture doit être comprise entre 20 et 30% et doit être identique à celle des constructions voisines. La toiture principale doit être au minimum à deux pentes.

Les toitures auront obligatoirement un gouttereau côté rue à l'exception des abris de jardin, qui ne devront pas être visibles de la rue.

La couverture doit être exécutée en tuiles rondes « canal ». Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par le réemploi de tuiles de récupération soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale. L'emploi de tuiles mécaniques plates est toutefois admis sur les bâtiments existants ayant eu recours à ce mode de couverture.

Tout autre élément de couverture est interdit tant pour les bâtiments principaux que pour leurs annexes à l'exception des abris de jardin dont la toiture peut être en bois et des vérandas.

La pose de plaque ondulée est autorisée sous réserve de respecter leur recouvrement par une tuile de

gorge et une couverte.

Les débords de la couverture doivent être constitués par une génoise traditionnelle avec des tuiles de même nature et coloris que celles de la toiture éventuellement souligné par un feuillet.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la possibilité de réaliser des terrasses dites « tropéziennes » prises à l'intérieur de la toiture à condition qu'elles soient établies sur les pans de toitures situés à l'opposé de la rue, et sans pouvoir excéder 20% dudit pan de toiture.

5 - Les superstructures

Toute superstructure au-dessus du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.

Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons mais en aucun cas elles ne seront constituées de tuyaux de ciment ou de tôle.

Aucun élément technique, comme local ascenseur, VMC, ne sera apparent en toiture. Ces éléments seront à intégrer dans le volume du bâtiment.

Un seul mât d'antenne de réception est admis par bâtiment.

Les paraboles en façade sur rue sont interdites.

Les climatiseurs doivent être dissimulés en harmonie avec la façade, conformément au 1^{er} alinéa du présent article. Ils sont interdits en façade sur rue sauf impossibilité technique.

6 - Les devantures commerciales

Les devantures commerciales sont conçues et réalisées sous forme de vitrines de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

Le caisson des grilles ou des rideaux métalliques de protection ne peut être installé en saillie. Sa couleur doit être conforme à la palette de couleurs communale.

7 - Les capteurs solaires

Ils sont interdits sur les toitures et en façade.

8 - Les clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas dépasser 0,40 mètre. La hauteur maximum totale avec ou sans mur bahut est limitée à 1,60m.

Lorsque la clôture est mitoyenne d'un parc de stationnement ou d'une installation susceptible de provoquer des nuisances, la hauteur du mur peut être portée à 2,00 mètres.

Le type de clôture choisi doit être en harmonie avec le caractère ancien de la zone.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d’aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l’article L.123-1-2 du Code de l’Urbanisme, pour les places qu’il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d’assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l’obtention d’une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l’acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ou en versant une participation financière fixée en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. 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 de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l’occasion d’une nouvelle autorisation.

12.1. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	1 place / 60m ² de surface de plancher.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l’Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l’urbanisme, il n’est exigé qu’une place maximum de stationnement par logement. Pour l’amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l’Etat, aucune place de stationnement n’est exigée.
2. Hébergement hôtelier	1 place / chambre	
3. Bureaux	1 place / 40m ² de surface de plancher	
4. Commerces	1 place/20m ² de surface de plancher	
5. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations	1 place/100m ² de surface de plancher	
6. Constructions et installations nécessaires aux	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant	

services publics ou d'intérêt collectif	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.	
--	--	--

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues.

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UB

Quartiers péricentraux du village ancien

Il s'agit des quartiers péricentraux du village ancien et du lotissement la « Buon Aïgo ». La forme urbaine dominante correspond à de petits immeubles, un habitat pavillonnaire dense, et des équipements publics.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les terrains de camping et de caravanage, parcs résidentiels de loisirs, HLL. Les
- dépôts en plein air de toutes natures.
- Les parcs d'attraction.

D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

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

les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :

- qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles
- soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables soit en raison de leur caractère peu nuisants, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
- que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.

Les abris de jardin à condition d'avoir une emprise au sol maximale de 15 m² et une hauteur maximale hors tout de 2,50 mètres.

Les démolitions sont soumises à obtention préalable d'un permis de démolir.

Dans les secteurs délimités sur le plan de zonage selon la servitude résultant de l'article L.123-1-5.16° du code de l'urbanisme, les programmes de logement ne sont autorisés que s'ils comprennent 20% de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI, d'une superficie d'au moins 65 m² de surface de plancher par logement.

-

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - L'accès

Rappel : La création d'accès nouveaux doit faire l'objet d'une autorisation de voirie auprès du gestionnaire de la voie concernée, de même que l'utilisation d'un accès existant qui peut nécessiter des aménagements.

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée.

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

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée compte tenu de l'intensité de la circulation.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbure doit être assurée en arrière de la voie publique.

2 - La voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y seront édifiées. Les voies nouvelles devront avoir une largeur de 4 mètres ou en cas d'impossibilité technique être aménagées avec des aires de retournement et de croisement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats ; en aucun cas la largeur des cheminements ne doit être inférieure à 2,00 mètres.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - L'eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - L'assainissement

Les eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rabattage de nappe et de drainage dans le réseau d'eaux usées ainsi que l'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau d'eaux usées sont interdits.

Les autorisations d'utiliser le sol peuvent imposer des prescriptions destinées à réguler le ruissellement.

Le rejet des eaux de ruissellement dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Les eaux de ruissellement naturel :

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la collecte, la rétention et l'écoulement des eaux vers les caniveaux, fossés ou réseaux d'eaux pluviales les plus proches prévus à cet effet sans aggraver la situation des propriétés en aval.

3 - Les autres réseaux (gaz, électricité, téléphone, ...)

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain. Le renouvellement de poteaux ne pourra se faire en acier galvanisé. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent respecter l'alignement des constructions existantes ou être édifiées à l'alignement porté au plan de zonage lorsque celui-ci existe.

En l'absence d'alignement des constructions existantes ou d'alignement indiqué au plan de zonage, toute construction (balcons compris) doit respecter un recul des voies publiques existantes à modifier ou à créer de :

15,00 mètres de l'axe des routes départementales existantes, à modifier ou à créer,
8,00 mètres de l'axe des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
4,00 mètres des chemins piétonniers publics.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres.

Ce recul ne s'applique pas pour les constructions ou parties de construction à usage de stationnement.

La construction sur la limite séparative peut être autorisée pour l'édification de constructions jointives ou mitoyennes de hauteur et de caractère sensiblement identiques.

Dans tous les cas, un recul minimum de 6m de toutes constructions de la limite des berges d'un cours d'eau devra être respecté.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non règlementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

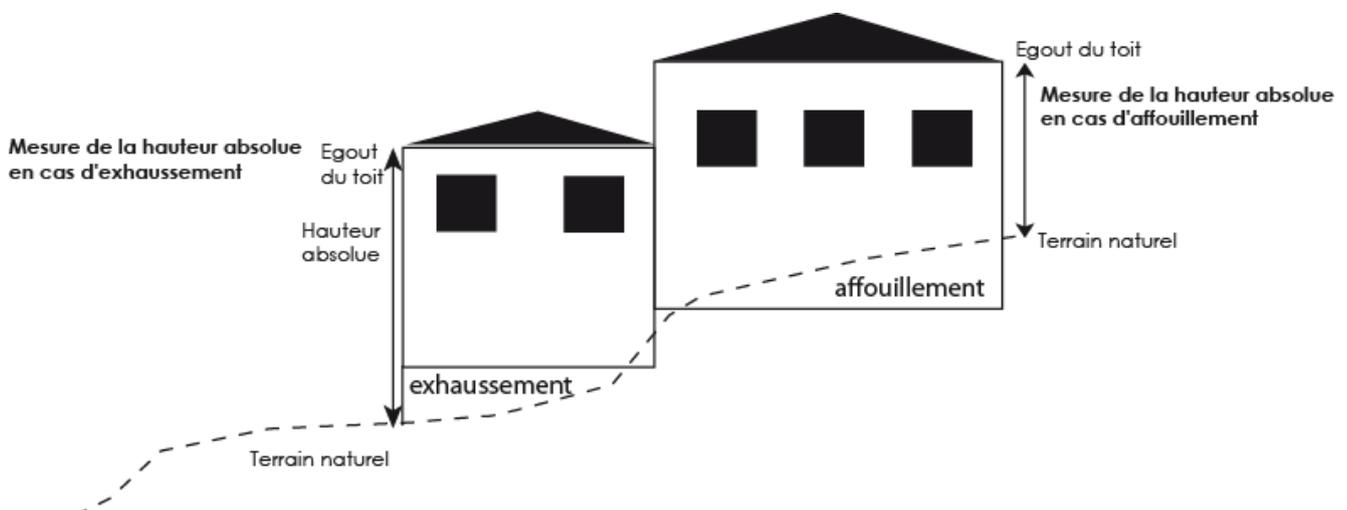
L'emprise au sol ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé.

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres de l'égoût du toit au terrain naturel, à l'exception des secteurs délimités sur le plan de zonage par une servitude *non altus tollendi*, où la hauteur est limitée à 6 mètres.



La hauteur visée au premier alinéa du présent article peut être dépassée :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants ayant une hauteur déjà

supérieure à 9 mètres ; la hauteur au faîtage initial ne doit alors en aucune manière être dépassée.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles, les restaurations, ou les extensions devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et les paysages urbains. Les matériaux employés, enduits, badigeons, parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, des bâtiments voisins et l'harmonie du paysage.

Dans un ensemble présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

1 - Les façades et revêtements

Les matériaux employés, enduits, badigeons, parements doivent être en harmonie avec les constructions environnantes.

Les façades :

Lorsque les bâtiments existants sont en « pierre du pays », leur rénovation, changement de destination, extension, surélévation ou reconstruction ne peuvent être autorisés qu'avec une façade en matériaux identiques.

La longueur de façades des constructions jointives ou mitoyennes sans décrochement est limitée à 15 mètres.

Seuls les enduits ou revêtements à la chaux sont autorisés. Les enduits dits « tyroliens » ou projetés mécaniquement sont interdits, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

Les couleurs doivent respecter la « palette communale » ; elles doivent être en harmonie avec la masse des constructions environnantes.

Les canalisations d'eaux pluviales devront être teintées ou colorées dans la masse, en harmonie avec les façades.

Les devantures commerciales :

Les devantures commerciales sont conçues et réalisées sous forme de vitrines de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

Le caisson des grilles ou des rideaux métalliques de protection ne peut être installé en saillie. Sa couleur doit être conforme à la palette de couleurs communale.

2 - Les toits et couvertures

Nonobstant les dispositions qui suivent, d'autres formes de toitures sont autorisées pour les bâtiments

s'inscrivant dans une dynamique de respect des performances énergétiques et environnementales.

Les pentes :

La pente de la toiture doit être comprise entre 20 et 30%.

La toiture principale doit être au minimum à 2 pentes. La pente de la toiture doit être identique à celle des toitures des constructions voisines.

Les fenêtres de toit sont autorisées dans la mesure où elles sont intégrées dans le plan de toiture de manière à limiter leur perception. Ces ouvrages ne doivent dans tous les cas pas dépasser 20% d'un pan de toiture.

La longueur des toitures sans décrochement est limitée à 15 mètres.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la possibilité de réaliser des terrasses dites « tropéziennes » prises à l'intérieur de la toiture à condition qu'elles soient établies sur les pans de toitures situés à l'opposé de la rue, et sans pouvoir excéder 20% dudit pan de toiture.

Les tuiles :

La couverture doit être exécutée en tuiles rondes « canal ». Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par le réemploi de tuiles de récupération soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.

Tout autre élément de couverture est interdit tant pour les bâtiments principaux que pour leurs annexes à l'exception des vérandas et des abris de jardin dont la toiture peut être en bois.

La pose de plaque ondulée est autorisée sous réserve de respecter leur recouvrement par une tuile de gorge et une couverte.

Les débords de la couverture :

Les débords de la couverture doivent être constitués par au moins une génoise traditionnelle avec des tuiles de même nature et coloris que celles de la toiture éventuellement souligné par un feuillet.

Les souches :

Les souches doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec le même enduit que celui des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter de trop grandes hauteurs.

Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons mais en aucun cas elles ne seront constituées de tuyaux de ciment ou de tôle

Toute superstructure au-dessus du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.

Aucun élément technique, comme local ascenseur, VMC, ne sera apparent en toiture. Ces éléments seront à intégrer dans le volume du bâtiment.

Un seul mât d'antenne de réception est admis par bâtiment.

Les paraboles en façade sur rue sont interdites.

Les climatiseurs doivent être dissimulés conformément au 1^{er} alinéa du présent article.

Ils sont interdits en façade de rue.

L'installation des capteurs solaires est autorisée au niveau du sol. A défaut, ils seront intégrés dans les pans de toiture les moins perçus depuis les espaces et les voies publics.

Les saillies :

Les balustres sont interdits.

3 - Les clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas dépasser 0,40 mètre. La hauteur maximum totale avec ou sans mur bahut est limitée à 1,60 mètre.

Lorsque la clôture est mitoyenne d'un parc de stationnement ou d'une installation susceptible de provoquer des nuisances, la hauteur du mur peut être portée à 2,00 mètres.

Le type de clôture choisi doit être en harmonie avec le caractère ancien de la zone.

Les portails doivent être implantés avec un recul de 5 mètres sauf impossibilité technique.

4 - Les murs de soutènement

En cas de terrain en pente, la hauteur des murs de soutènement est limitée à 2,00 mètres par rapport au terrain naturel. La distance horizontale mesurée entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieure à la hauteur du mur le plus grand au point où est prise la mesure. Cet espace devra être végétalisé.

5 – Développement durable

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

Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,

En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

- Sont notamment recommandés :

Les toitures végétalisées

Les projets d'isolation par extérieur,

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ou en versant une participation financière fixée en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. 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 de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.1. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	1 place pour 60m ² de surface de plancher.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier	1 place / chambre	
3. Bureaux	1 place / 40m ² de surface de plancher	
4. Commerces	1 place/20m ² de surface de plancher	
5. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations	1 place/100m ² de surface de plancher	
6. Constructions	Le nombre de places de	

et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	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.	
---	---	--

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues.

20 % de la superficie des terrains doit être traitée en espaces verts.

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UC

Cette zone correspond aux terrains desservis en assainissement et qui sont principalement destinés à l'habitat individuel.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les terrains de camping et de caravanage, parcs résidentiels de loisirs, HLL ;
- Les dépôts en plein air de toutes natures ;
D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

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

les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :

- qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables soit en raison de leur caractère peu nuisants, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
- que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.

Les abris de jardin à condition d'avoir une emprise au sol maximale de 15 m² et une hauteur maximale hors tout de 2,50 mètres.

Les démolitions sont soumises à obtention préalable d'un permis de démolir.

Dans les secteurs délimités sur le plan de zonage selon la servitude résultant de l'article L.123-1-5.16° du code de l'urbanisme, les programmes de logement ne sont autorisés que s'ils comprennent 20% de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI, d'une superficie d'au moins 65 m² de surface de plancher par logement.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - L'accès

Rappel : La création d'accès nouveaux doit faire l'objet d'une autorisation de voirie auprès du gestionnaire de la voie concernée, de même que l'utilisation d'un accès existant qui peut nécessiter des aménagements.

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée.

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

2 - La voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y seront édifiées. Les voies nouvelles devront avoir une largeur de 4 mètres ou en cas d'impossibilité technique être aménagées avec des aires de retournement et de croisement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats ; en aucun cas la largeur des cheminements ne doit être inférieure à 2,00 mètres.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - L'eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - L'assainissement

Rappel : le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur sur l'assainissement des eaux usées ou des eaux pluviales.

Les eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à un système collectif de traitement des eaux usées.

Le rabattage de nappe et de drainage dans le réseau d'eaux usées ainsi que l'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau d'eaux usées sont interdits.

Les eaux pluviales :

Les autorisations d'utiliser le sol peuvent imposer des prescriptions destinées à réguler le ruissellement.

Le rejet des eaux de ruissellement dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Les eaux de ruissellement naturel :

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la collecte, la rétention et l'écoulement des eaux vers les caniveaux, fossés ou réseaux d'eaux pluviales les plus proches prévus à cet effet sans aggraver la situation des propriétés en aval.

3 - Les autres réseaux (gaz, électricité, téléphone, ...)

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain. Le renouvellement de poteaux ne pourra se faire en acier galvanisé. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains est fixée à 750m².

Cette disposition s'applique également à l'intérieur des lots de lotissements ou des lots issus d'une division en propriété ou en jouissance.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction doit être édifiée à l'alignement porté au plan de zonage lorsque celui-ci existe. En l'absence d'alignement indiqué au plan de zonage, toute construction (balcons compris) doit respecter un recul des voies publiques existantes à modifier ou à créer de :

15,00 mètres de l'axe des routes départementales,

8,00 mètres de l'axe des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,

4,00 mètres des chemins piétonniers publics.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres.

Cette disposition s'applique également à l'intérieur des lots de lotissements ou des lots issus d'une division en propriété ou en jouissance.

Ce recul ne s'applique pas pour les constructions ou parties de construction à usage de stationnement.

Dans tous les cas, un recul minimum de 8m de toutes constructions de la limite des berges d'un cours d'eau devra être respecté.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

L'emprise au sol ne peut excéder, annexes comprises, 20% de la superficie du terrain.
Dans l'hypothèse de la construction de piscines et de leurs annexes, une emprise spécifique supplémentaire de 5% sera autorisée.

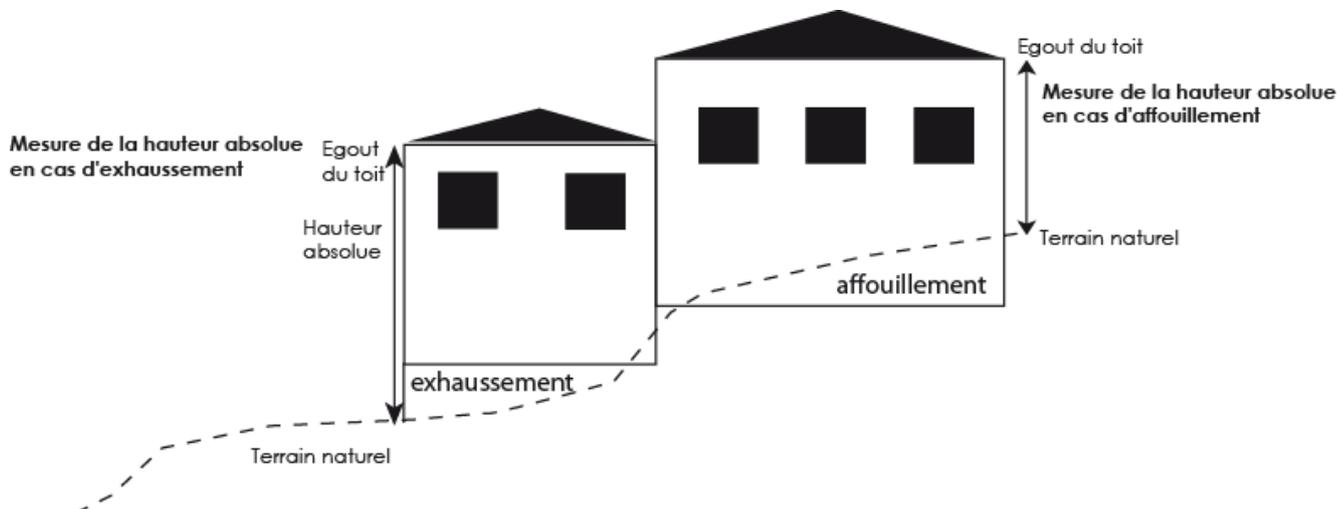
L'emprise au sol ne peut excéder, annexes comprises, 40% de la superficie du terrain pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé.

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres de l'égout du toit au terrain naturel



La hauteur visée au premier alinéa du présent article peut être dépassée : -

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains

1 - Le volume

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, des bâtiments voisins et l'harmonie du paysage.

Dans un ensemble présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

2 - L'aspect des façades et des revêtements

Les constructions nouvelles, les restaurations, ou les extensions devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère du secteur ni les perspectives urbaines.

Les matériaux employés, enduits, badigeons, parements doivent être en harmonie avec les constructions environnantes.

Les façades

:

Lorsque les bâtiments existants sont en « pierre du pays », leur rénovation, changement de destination, extension, surélévation ou reconstruction ne peuvent être autorisés qu'avec une façade en matériaux identiques.

La longueur de façades des constructions jointives ou mitoyennes sans décrochement est limitée à 15 mètres.

Pour les façades enduites, seuls les enduits ou revêtements à la chaux sont autorisés. Les enduits dits « tyroliens » ou projetés mécaniquement sont interdits ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

Les couleurs doivent respecter la « palette communale » ; elles doivent être en harmonie avec la masse des constructions environnantes.

Les canalisations d'évacuation d'eaux pluviales devront être teintés ou colorés dans la masse en harmonie avec les façades.

3 - Les toits et couvertures

Les pentes :

La longueur des toitures sans décrochement est limitée à 15 mètres.

Les fenêtres de toit sont autorisées dans la mesure où elles sont intégrées dans le plan de toiture de manière à limiter leur perception. De même, leurs dimensions sont réduites (maximum 60x80 cm).

Exceptionnellement, la création de toitures terrasses pourra être autorisée pour des constructions contemporaines de qualité parfaitement intégrées dans le paysage.

Les tuiles :

La couverture doit être exécutée en tuiles rondes « canal ». Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par le réemploi de tuiles de récupération, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.

Tout autre élément de couverture est interdit tant pour les bâtiments principaux que pour leurs annexes à l'exception des abris de jardin dont la toiture peut être en bois et des vérandas.

Les débords de la couverture :

Les débords de la couverture doivent être constitués par au moins une génoise traditionnelle avec des tuiles de même nature et coloris que celles de la toiture éventuellement souligné par un feuillet.

Les souches :

Les souches doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec le même enduit que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter de trop grandes hauteurs.

Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons mais en aucun cas elles ne seront constituées de tuyaux de ciment ou de tôle.

Les superstructures :

Toute superstructure au-dessus du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.

Aucun élément technique, comme local ascenseur, VMC, ne sera apparent en toiture. Ces éléments seront à intégrer dans le volume du bâtiment.

Un seul mât d'antenne de réception est admis par bâtiment.

Les paraboles en façade sur rue sont interdites.

Les climatiseurs doivent être dissimulés conformément au 1^{er} alinéa du présent article. Ils sont interdits en façade sur rue.

L'installation des capteurs solaires est autorisée au niveau du sol. A défaut, ils seront intégrés dans les pans de toiture les moins perçus depuis les espaces et les voies publics.

Les saillies :

Les balustres sont interdits.

4 - Les clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas dépasser 0,40 mètre. La hauteur maximum totale avec ou sans mur bahut est limitée à 1,60 mètre.

Lorsque la clôture est mitoyenne d'un parc de stationnement ou d'une installation susceptible de provoquer des nuisances, la hauteur du mur peut être portée à 2,00 mètres.

Les portails doivent être implantés avec un recul de 5 mètres, sauf impossibilité technique.

5 - Les murs de soutènement

En cas de terrain en pente, la hauteur des murs de soutènement est limitée à 2,00 mètres par rapport au terrain naturel. La distance horizontale mesurée entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieure à la hauteur du mur le plus grand au point où est prise la mesure.

Cet espace devra être végétalisé.

6 – Développement durable

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

Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,

En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

- Sont notamment recommandés :

Les toitures végétalisées

Les projets d'isolation par extérieur,

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ou en versant une participation financière fixée en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. 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 de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.1. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	1 place pour 60m ² de surface de plancher.	<p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l’Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l’urbanisme, il n’est exigé qu’une place maximum de stationnement par logement.</p> <p>Pour l’amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l’Etat, aucune place de stationnement n’est exigée.</p>
2. Hébergement hôtelier	1 place / chambre	
3. Bureaux	1 place / 40m ² de surface de plancher	
4. Commerces	1 place/20m ² de surface de plancher	
5. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations	1 place/100m ² de surface de plancher	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif	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.	

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

40 % de la surface des terrains doivent être traités en espaces verts et plantés.

Cette disposition s'applique également à l'intérieur des lots de lotissements ou des lots issus d'une division en propriété ou en jouissance.

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,15.

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,30 pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire

ZONE UD

La zone UD correspond aux terrains partiellement équipés où préexiste un habitat pavillonnaire. Elle est destinée à être densifiée sous la même forme.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les terrains de camping et de caravanage, parcs résidentiels de loisirs, HLL.
- Les dépôts en plein air de toutes natures.
D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :

- qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables soit en raison de leur caractère peu nuisants, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
- que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.

Les abris de jardin à condition d'avoir une emprise au sol maximale de 15 m² et une hauteur maximale hors tout de 2,50 mètres.

Les démolitions sont soumises à obtention préalable d'un permis de démolir.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - L'accès

Rappel : La création d'accès nouveaux doit faire l'objet d'une autorisation de voirie auprès du gestionnaire de la voie concernée, de même que l'utilisation d'un accès existant qui peut nécessiter des aménagements.

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée.

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

2 - La voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les voies nouvelles devront avoir une largeur de 4 mètres ou en cas d'impossibilité technique être aménagées avec des aires de retournement et de croisement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats ; en aucun cas la largeur des cheminements ne doit être inférieure à 2,00 mètres.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - L'eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Rappel : le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur sur l'assainissement des eaux usées ou des eaux pluviales.

2 - L'assainissement

Les eaux usées :

Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif d'assainissement individuel autonome conformément à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement communal.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau est

interdite.

Le rabattage de nappe et de drainage dans le réseau d'eaux usées ainsi que l'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau d'eaux usées sont interdits.

Les eaux pluviales :

Les autorisations d'utiliser le sol peuvent imposer des prescriptions destinées à réguler le ruissellement.

Le rejet des eaux de ruissellement dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Les eaux de ruissellement naturel :

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la collecte, la rétention et l'écoulement des eaux vers les caniveaux, fossés ou réseaux d'eaux pluviales les plus proches prévus à cet effet sans aggraver la situation des propriétés en aval.

3 - Les autres réseaux (gaz, électricité, téléphone, ...)

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain. Le renouvellement de poteaux ne pourra se faire en acier galvanisé.

Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

L'absence d'assainissement collectif public impose une superficie minimale de terrain de 1 500 m².

Cette disposition s'applique également à l'intérieur des lots de lotissements ou des lots issus d'une division en propriété ou en jouissance.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Toute construction doit être édifiée à l'alignement porté au plan de zonage lorsque celui-ci existe. En l'absence d'alignement indiqué au plan de zonage, toute construction (balcons compris) doit respecter un recul des voies publiques existantes à modifier ou à créer de :

15,00 mètres de l'axe des routes départementales,

8,00 mètres de l'axe des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,

4,00 mètres des chemins piétonniers publics.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres.

Cette disposition s'applique également à l'intérieur des lots de lotissements ou des lots issus d'une division en propriété ou en jouissance.

Ce recul ne s'applique pas pour les constructions ou parties de construction à usage de stationnement.

Dans tous les cas, un recul minimum de 8m de toutes constructions de la limite des berges d'un cours d'eau devra être respecté.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

L'emprise au sol ne peut excéder, annexes comprises, 15% de la superficie du terrain.

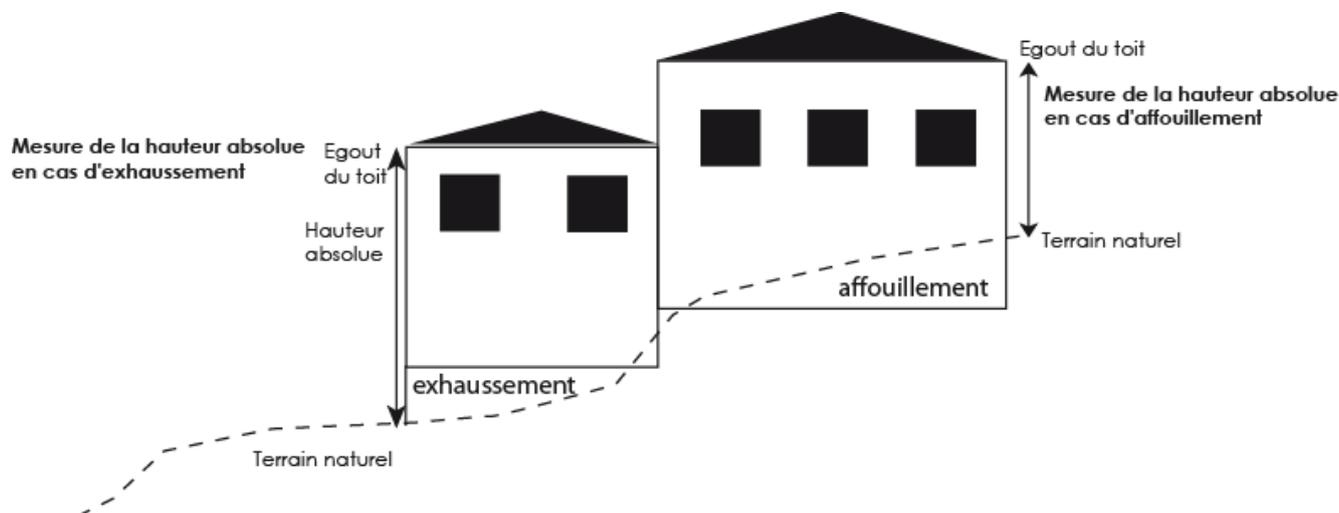
Dans l'hypothèse de la construction de piscines et de leurs annexes, une emprise spécifique supplémentaire de 5% sera autorisée.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé.

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres de l'égout du toit au terrain naturel



La hauteur visée au premier alinéa du présent article peut être dépassée :-

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

1 - Le volume

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, des bâtiments voisins et l'harmonie du paysage.

Dans un ensemble présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

2 - Les façades et revêtements

Lorsque les bâtiments existants sont en « pierre du pays », leur rénovation, changement de destination, extension, surélévation ou reconstruction ne peuvent être autorisés qu'avec une façade en matériaux à l'identique.

Les matériaux :

Non réglementé.

Les enduits :

Les couleurs doivent respecter la « palette communale » ; elles doivent être en harmonie avec la masse des constructions environnantes.

3 - Les toits et couvertures

La longueur des toitures sans décrochement est limitée à 15 mètres.

Les fenêtres de toit sont autorisées dans la mesure où elles sont intégrées dans le plan de toiture de manière à limiter leur perception.

Les tuiles :

En cas de couverture en tuiles, seules les tuiles rondes « canal » sont autorisées.

Les débords de la couverture :

Non réglementé.

Les souches :

Non réglementé.

Les superstructures :

Toute superstructure au-dessus du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.

Aucun élément technique, comme local ascenseur, VMC, ne sera apparent en toiture. Ces éléments seront à intégrer dans le volume du bâtiment.

L'installation des capteurs solaires est autorisée au niveau du sol. A défaut, ils seront intégrés dans les pans de toiture les moins perçus depuis les espaces et les voies publics.

Les saillies : Non réglementé.

4 - Les clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas dépasser 0,40 mètre. La hauteur maximum totale avec ou sans mur bahut est limitée à 1,60m.

Lorsque la clôture est mitoyenne d'un parc de stationnement ou d'une installation susceptible de provoquer des nuisances, la hauteur du mur peut être portée à 2,00 mètres.

Les portails doivent être implantés avec un recul de 5 mètres sauf impossibilité technique.

5 - Les murs de soutènement

En cas de terrain en pente, la hauteur des murs de soutènement est limitée à 2,00 mètres par rapport au terrain naturel. La distance horizontale mesurée entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieure à la hauteur du mur le plus grand au point où est prise la mesure. Cet espace devra être végétalisé.

5 – Développement durable

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

Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,

En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

- Sont notamment recommandés :

Les toitures végétalisées

Les projets d'isolation par extérieur,

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ou en versant une participation financière fixée en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. 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 de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.1. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	1 place pour 60m ² de surface de plancher.	<p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.</p> <p>Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.</p>
2. Hébergement hôtelier	1 place / chambre	
3. Bureaux	1 place / 40m ² de surface de plancher	
4. Commerces	1 place/20m ² de surface de plancher	
5. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations	1 place/100m ² de surface de plancher	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	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.	

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

40 % de la surface des terrains doivent être traités en espaces verts et plantés.

Cette disposition s'applique également à l'intérieur des lots de lotissements ou des lots issus d'une division en propriété ou en jouissance.

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,12.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

ZONE UE

La zone UE correspond à l'implantation des équipements publics existants ou à créer. Elle comprend cependant un sous-secteur UEc pour l'aménagement spécifique du site culturel « Le Rêve de l'Oiseau » autour de l'œuvre sculpturale de Niki de Saint-Phalle.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les utilisations du sol non liées directement au fonctionnement des équipements publics ou privés existants ou à créer.

Les terrains de camping et de caravanage, parcs résidentiels de loisirs, HLL.

D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :

- qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables soit en raison de leur caractère peu nuisants, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
- que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.

Les démolitions sont soumises à obtention préalable d'un permis de démolir.

Dans le sous-secteur UEc, les constructions à condition d'être directement liées à la protection, la mise en valeur, l'ouverture au public, l'entretien du site « Le Rêve de l'Oiseau ».

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - L'accès

Rappel : La création d'accès nouveaux doit faire l'objet d'une autorisation de voirie auprès du gestionnaire de la voie concernée, de même que l'utilisation d'un accès existant qui peut nécessiter des aménagements.

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée.

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

2 - La voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les voies nouvelles devront avoir une largeur de 4 mètres ou en cas d'impossibilité technique être aménagées avec des aires de retournement et de croisement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - L'eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Lorsque cette alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public, l'alimentation en eau des constructions peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, à condition que l'eau soit potable naturellement ou après traitement, que sa protection contre tout risque de pollution soit assurée et que son débit soit suffisant tout au long de l'année.

2 - L'assainissement

Les eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans les secteurs non desservis par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément au schéma d'assainissement. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé à un réseau collectif dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau est

interdite.

Le rabattage de nappe et de drainage dans le réseau d'eaux usées ainsi que l'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau d'eaux usées sont interdits.

Les eaux pluviales :

Les autorisations d'utiliser le sol peuvent imposer des prescriptions destinées à réguler le ruissellement.

Le rejet des eaux de ruissellement dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Les eaux de ruissellement naturel :

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la collecte, la rétention et l'écoulement des eaux vers les caniveaux, fossés ou réseaux d'eaux pluviales les plus proches prévus à cet effet sans aggraver la situation des propriétés en aval.

3 - Les autres réseaux (gaz, électricité, téléphone, ...)

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain. Le renouvellement de poteaux ne pourra se faire en acier galvanisé.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction doit être édifiée à l'alignement porté au plan de zonage lorsque celui-ci existe. En l'absence d'alignement indiqué au plan de zonage, toute construction (balcons compris) doit respecter un recul des voies publiques existantes à modifier ou à créer de :

15,00 mètres de l'axe des routes départementales,
8,00 mètres de l'axe des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
4,00 mètres des chemins piétonniers publics.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude

entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans tous les cas, un recul minimum de 8m de toutes constructions de la limite des berges d'un cours d'eau devra être respecté.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les matériaux employés, les enduits, les badigeons ou les parements doivent être en harmonie avec les constructions environnantes.

1 - Le volume

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, des bâtiments voisins et l'harmonie du paysage.

Dans un ensemble présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

2 - Les façades et revêtements

Les matériaux :

Non réglementé.

Les enduits :

Non réglementé.

-

-

-

3 - Les toits et couvertures

Non réglementé.

4 - Les clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas dépasser 0,40 mètre. La hauteur maximum totale avec ou sans mur bahut est limitée à 1,60 mètre.

Lorsque la clôture est mitoyenne d'un parc de stationnement ou d'une installation susceptible de provoquer des nuisances, la hauteur du mur peut être portée à 2,00 mètres.

Les portails doivent être implantés avec un recul de 5 mètres sauf impossibilité technique.

5 - Les murs de soutènement

En cas de terrain en pente, la hauteur des murs de soutènement est limitée à 2,00 mètres par rapport au terrain naturel. La distance horizontale mesurée entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieure à la hauteur du mur le plus grand au point où est prise la mesure. Cet espace devra être végétalisé.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

ZONE AU

Il s'agit d'une zone de future urbanisation principalement à vocation d'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessite une modification du P.L.U.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage industriel.

Les constructions à usage d'entrepôt.

Les constructions liées à l'agro-tourisme.

Les parcs d'attraction.

Les installations classées soumises à autorisation pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, pouvant présenter pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé et la salubrité publique.

Les constructions à usage agricole. Les serres.

Les dépôts en plein air de toutes natures.

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

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Les constructions à usage de bureaux.

Les constructions usage de services.

Les constructions à usage de commerces.

Les constructions liées à la réalisation d'équipements d'infrastructure.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les affouillements et exhaussements du sol. Ils doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et porter atteinte au caractère du site.

Les équipements sportifs et de loisirs.

Les piscines, leur local technique et pool house.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - L'accès

Rappel : La création d'accès nouveaux doit faire l'objet d'une autorisation de voirie auprès du gestionnaire de la voie concernée, de même que l'utilisation d'un accès existant qui peut nécessiter des aménagements.

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée.

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

2 - La voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privée répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y seront édifiées.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - L'eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - L'assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à un réseau autonome collectif.

Le rabattage de nappe et de drainage dans le réseau d'eaux usées ainsi que l'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau d'eaux usées sont interdits.

3 - Les eaux pluviales

Les autorisations d'utiliser le sol peuvent imposer des prescriptions destinées à réguler le ruissellement.

Les aménagements réalisés ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la collecte, la rétention et l'écoulement des eaux vers les caniveaux fossés ou réseaux d'eaux pluviales prévus à cet effet sans aggraver la situation des propriétés en aval.

4 - Les autres réseaux (gaz, électricité, téléphone, ...)

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain.
Le renouvellement de poteaux ne pourra se faire en acier galvanisé.

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone à urbaniser située au Sud du hameau des Ricards .

Cette zone est concernée par 2 secteurs :

- le secteur 1AUa.
- le secteur 1AUb.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage agricole et forestières.

Les constructions à usage industriel.

Les constructions à usage d'artisanat

Les constructions à usage de commerces

Les constructions à usage d'hébergement hôtelier

Les constructions à usage d'entrepôt.

Les parcs d'attraction.

Les installations classées soumises à autorisation pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, pouvant présenter pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé et la salubrité publique.

Les serres.

Les dépôts en plein air de toutes natures.

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

Dans le secteur 1AUa, les constructions non interdites à l'article 1AU1 à condition que le projet ne compromette pas l'urbanisation du reste de la zone.

Dans le secteur 1AUb, les constructions non interdites à l'article 1AU1 à condition que le projet ne compromette pas l'urbanisation du reste de la zone.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les voies nouvelles à créer auront une emprise minimale de 4m.

Un seul accès à la zone est admis depuis la RD44.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - L'eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - L'assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement

Le rabattage de nappe et de drainage dans le réseau d'eaux usées ainsi que l'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau d'eaux usées sont interdits.

3 - Les eaux pluviales

Les autorisations d'utiliser le sol peuvent imposer des prescriptions destinées à réguler le ruissellement.

Les aménagements réalisés ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la collecte, la rétention et l'écoulement des eaux vers les caniveaux fossés ou réseaux d'eaux pluviales prévus à cet effet sans aggraver la situation des propriétés en aval.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Toute construction (balcons compris) doit respecter un recul des voies publiques existantes à modifier ou à créer de 15,00 mètres de l'axe de la RD44.

Le long des autres voies, les constructions pourront être implantées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 3m.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres.

Cette disposition s'applique également à l'intérieur des lots de lotissements ou des lots issus d'une division en propriété ou en jouissance.

Ce recul ne s'applique pas pour les constructions ou parties de construction à usage de stationnement.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

L'emprise au sol ne peut excéder, annexes comprises :

- 30% de la superficie du terrain en secteur 1AUa
- 20% de la superficie du terrain en secteur 1AUb

Dans l'hypothèse de la construction de piscines et de leurs annexes, une emprise spécifique supplémentaire de 5% sera autorisée.

Cette disposition s'applique également à l'intérieur des lots de lotissements ou des lots issus d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé.

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres de l'égout du toit au pied de façade.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Développement durable

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

Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,

En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

- Sont notamment recommandés :

Les toitures végétalisées

Les projets d'isolation par extérieur,

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,
Les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

Les clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas dépasser 0,40 mètre. La hauteur maximum totale avec ou sans mur bahut est limitée à 1,60m.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

12.1. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	1 place pour 50m ² de surface de plancher.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	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.	

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

40 % de la surface des terrains doivent être traités en espaces verts et plantés. Les plantations doivent de préférence être adaptées au climat méditerranéen.

Cette disposition s'applique également à l'intérieur des lots de lotissements ou des lots issus d'une division en propriété ou en jouissance.

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteur 1AUa, le COS est fixé à 0,20

En secteur 1AUb, le COS est fixé à 0,15

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Cette zone comprend les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un **sous-secteur Ai** : secteur d'extension agricole en milieu naturel.

Dans cette zone, seules peuvent être autorisées les constructions nouvelles et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Rappels :

1°) *L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L.441-1 du Code de l'Urbanisme.*

2°) *Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.*

3°) *Les défrichements sont interdits, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés* en application de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

(* voir : « Autres définitions utiles » en annexe du règlement de cette zone)

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les lotissements de toute nature et les groupes d'habitations.

-
- Dans la zone Ai, toutes les constructions à l'exception des bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des exploitations.
- Hors du secteur Ai, toutes les constructions, à l'exception de celles visées à l'article A2. Les
- habitations légères de loisirs visées à l'article R.444-3 du Code de l'Urbanisme. Les
- dépôts en plein air de toutes natures.
- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs, HLL.
- L'extraction de terre et de sable ;

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

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

1 - A condition qu'elles soient directement nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions (voir critères en annexe)

- :

Les bâtiments techniques.

Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une seule construction par unité d'exploitation, ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires avec un maximum de 200m² de surface de plancher, sous réserve de l'existence légale d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire dans un rayon de 30 m maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction. Cette règle de distance pourra ne pas être appliquée en cas d'impossibilité technique ou juridique dûment démontrée.

Les piscines et leur annexe sont autorisées en complément de l'habitation.

L'aménagement de bâtiments existants de caractère, en vue de permettre les activités d'accueil et de tourisme à la ferme, notamment l'accueil de campeurs conformément à l'article R.443-7 du Code l'Urbanisme, sous réserve que ces bâtiments ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation agricole.

Les installations classées.

2 - A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole

: -

Les affouillements et exhaussements de sol.

3 - A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation sans porter atteinte au caractère de la zone :

- Les ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées.

4 - Les démolitions sont soumises à obtention préalable d'un permis de démolir.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - L'accès

Rappel : La création d'accès nouveaux doit faire l'objet d'une autorisation de voirie auprès du gestionnaire de la voie concernée, de même que l'utilisation d'un accès existant qui peut nécessiter des aménagements.

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée. Les voies nouvelles devront avoir une largeur de 4 mètres ou en cas d'impossibilité technique être aménagées avec des aires de retournement et de croisement.

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

2 - La voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - L'eau

Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées par captage, forage, puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

2 - L'assainissement

Les eaux usées :

Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Les eaux pluviales :

Les autorisations d'utiliser le sol peuvent imposer des prescriptions destinées à réguler le ruissellement.

Le rejet des eaux de ruissellement dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Les eaux de ruissellement naturel :

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la collecte, la rétention et l'écoulement des eaux vers les caniveaux, fossés ou réseaux d'eaux pluviales prévus à cet effet sans aggraver la situation des propriétés en aval.

3 - Les autres réseaux (gaz, électricité, téléphone...)

En dehors des occupations et utilisations du sol admises à l'article A2, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits.

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain.

Le renouvellement de poteaux ne pourra se faire en acier galvanisé.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Toutes constructions doivent être édifiées à l'alignement porté au plan de zonage lorsque celui-ci existe. En l'absence d'alignement indiqué au plan de zonage, toute construction (balcons compris) doit respecter un recul des voies publiques ou privées existantes à modifier ou à créer de :

15,00 mètres de l'axe des routes départementales,

8,00 mètres de l'axe des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,

4,00 mètres des chemins piétonniers publics.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres.

Les constructions à usage d'annexe implantées sur la limite séparative ne doivent pas excéder une longueur de plus du tiers de la dite limite.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance d'implantation des constructions à usage d'habitation fixée à un maximum de 30 mètres des bâtiments techniques existants pourra être modifiée pour des motifs techniques ou juridiques dûment démontrés.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé.

Pour toute construction, la hauteur ne devra pas excéder 6 mètres de l'égout du toit au pied de chaque façade.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique

nécessite une hauteur différente.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En fonction des caractéristiques locales, l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Il est nécessaire pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.

1 - Le volume

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Toute pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

2 - Les façades et revêtements

Lorsque les bâtiments existants sont en « pierre du pays », leur rénovation, changement de destination, extension, surélévation ou reconstruction ne peuvent être autorisés qu'avec une façade en matériaux identiques.

Les façades :

Les façades seront constituées de matériaux traditionnels de la région.

La longueur de façades des constructions jointives ou mitoyennes sans décrochement est limitée à 20 mètres.

Seuls les enduits ou revêtements à la chaux sont autorisés. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.

Les couleurs doivent respecter la « palette communale » ; elles doivent être en harmonie avec la masse des constructions environnantes. Les ajouts et annexes doivent être traités de façon identique. Les canalisations d'eaux pluviales devront être teintées ou colorées dans la masse en harmonie avec les façades.

3 - Les toits et couvertures

Les pentes :

La pente de la toiture doit être comprise entre 20% et 30%.

La toiture principale de l'habitation doit être au minimum à 2 pentes.

La longueur des toitures sans décrochement est limitée à 15 mètres.

Les fenêtres de toit sont autorisées dans la mesure où elles sont intégrées dans le plan de toiture de manière à limiter leur perception. De même, leurs dimensions sont réduites (maximum 60x80 cm).

Exceptionnellement, la création de toitures terrasses pourra être autorisée pour des constructions contemporaines de qualité parfaitement intégrées dans le paysage.

Les tuiles :

La couverture doit être exécutée en tuiles rondes « canal ». Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par le réemploi de tuiles de récupération soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.

Tout autre élément de couverture est interdit tant pour les bâtiments principaux que pour leurs annexes à l'exception des vérandas et des abris de jardin dont la toiture peut être en bois.

Les débords de la couverture :

Les débords de la couverture doivent être constitués par au moins un rang de génoise traditionnelle, avec des tuiles de même nature et coloris que celles de la toiture, éventuellement soulignés par un feuillet

Les souches :

Les souches doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec le même enduit que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter de trop grandes hauteurs.

Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons, mais en aucun cas elles ne seront constituées de tuyaux apparents de ciment ou de tôle.

Les superstructures :

Toute superstructure au-dessus du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.

Un seul mât d'antenne de réception est admis par bâtiment.

Les climatiseurs doivent être dissimulés conformément au 1^{er} alinéa du présent article.

L'installation des capteurs solaires est autorisée au niveau du sol. A défaut, ils seront intégrés dans les pans de toiture les moins perçus depuis les espaces et les voies publics.

Les saillies :

Les balustres sont interdits.

4 - Les clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives peuvent être constituées par des éléments en bois, par des haies vives, par des grillages, grilles, comportant ou non un mur bahut dont

la hauteur ne doit pas dépasser 0,40 mètre. La hauteur maximum totale avec ou sans mur bahut est limitée à 1,60 mètre.

5 - Les murs de soutènement

En cas de terrain en pente, la hauteur des murs de soutènement est limitée à 2,00 mètres par rapport au terrain naturel. La distance horizontale mesurée entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieure à la hauteur du mur le plus grand au point où est prise la mesure.

Cet espace devra être végétalisé.

6 - Les piscines

Ces constructions pouvant entraîner un fort impact dans le paysage, les piscines devront avoir une intégration satisfaisante par :

- un encastrement complet dans le terrain naturel,
- un revêtement intérieur de couleur discrète (sable, vert, gris, ...)
- des dispositifs de sécurité (clôtures, bâches) dont le blanc est exclu.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Non réglementé.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXE AU REGLEMENT DE LA ZONE A

CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT LIEES ET NECESSAIRES A SON ACTIVITE

En application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de la Surface Minimum d'Installation (S.M.I.) en référence, d'une part au Schéma Directeur des Structures Agricoles du Département du Var établi par arrêtés préfectoraux et définissant notamment cette S.M.I., et d'autre part à l'arrêté ministériel fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas d'une S.M.I. définie par l'un ou l'autre des arrêtés ci-dessus évoqués, les revenus annuels dégagés devront être au moins égaux à 1,5 SMIC.

Les activités « d'accueil à la ferme » pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

AUTRES DEFINITIONS UTILES

Affouillement et exhaussement de sol :

Pour tous travaux de remblai ou de déblai, dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres (ex. : bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

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 affouillements 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 1000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2000 tonnes (voir définition « carrière »).

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0. de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

Carrière :

Sont considérées comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1^{er} et 4^{ème} du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception de ceux rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et affouillements 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 1000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2000 tonnes.

Clôture :

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L.441-1 du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

Espace Boisé Classé :

Les P.L.U. peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, forêts, parcs 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 réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC 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'EBC 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, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Installation Classée (soumise à déclaration ou autorisation) :

Au sens de l'article L.551-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, 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 publique, 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^{ème} 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.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Cette zone comprend la partie du territoire communal qui fait l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et des paysages ou de la valeur du boisement. Elle correspond également aux zones qu'il n'est pas prévu de densifier compte - tenu de l'absence d'équipements publics, de desserte insuffisante ou de la nécessité de créer des coupures d'urbanisation.

Elle comporte un sous-secteur Nh concernant la partie agglomérée des hameaux de petite taille partiellement desservis par les réseaux et des bâtis anciens isolés à préserver en raison de leur valeur patrimoniale. Seuls les bâtiments en ruine présents dans ce sous-secteur peuvent bénéficier des dispositions de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article N2.

Les lotissements et groupes d'habitations.

Les modes d'occupation du sol visés à l'article R.442-2 alinéas a et b du Code de l'Urbanisme. Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping et de caravanage, HLL.

Les dépôts de plein air de toutes natures.

Les bâtiments en ruine ne faisant pas l'objet d'un zonage Nh ne peuvent pas bénéficier des dispositions de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.

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

La restauration, l'aménagement, la reconstruction, la surélévation, le changement de destination ainsi que l'agrandissement des constructions à usage d'habitation d'existence légale. L'agrandissement est limité à 30% de la surface de plancher originelle, sans que la surface de plancher au final (construction + extension) ne dépasse 200 m², ainsi que la construction d'annexes dans la limite de 60 m². Les piscines sont autorisées en complément de l'habitation, une surface totale de 25 m² est autorisée pour leurs annexes (local technique, *pool house*). Un abri de jardin d'une surface maximale de 15 m² hors œuvre et 2,50 mètres de hauteur maximum est également autorisé.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les affouillements et exhaussements du sol. Ils doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent ni compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ni porter atteinte au caractère du site.

Dans le sous-secteur Nh, le changement de destination du bâti existant est autorisé de même que la reconstruction et le changement de destination des bâtiments en ruines, à condition que l'ouvrage respecte les caractéristiques d'implantation, de volume et de matériaux du bâti existant.

Dans le cas où l'habitation est également le siège d'une activité artisanale ou commerciale, une extension liée à l'activité peut être autorisée. L'activité doit être déclarée depuis plus de cinq ans et l'extension ne peut dépasser le double des annexes autorisées.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - L'accès

Rappel : La création d'accès nouveaux doit faire l'objet d'une autorisation de voirie auprès du gestionnaire de la voie concernée, de même que l'utilisation d'un accès existant qui peut nécessiter des aménagements.

Toute construction ou installation doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée.

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

Il est interdit de modifier les accès déjà réalisés ou de les utiliser pour la desserte de types d'occupations ou utilisations du sol autres que ceux qui existent.

2 - La voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - L'eau

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Lorsque cette alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau des constructions peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la protection de l'eau contre tout risque de pollution soit assurée et que son débit soit suffisant tout au long de l'année.

2 - L'assainissement

Les eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

A défaut, les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif d'assainissement individuel ou collectif autonome, conformément au schéma d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau est interdite.

Le rabattage de nappe et de drainage dans le réseau d'eaux usées ainsi que l'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau d'eaux usées sont interdits.

Les eaux pluviales :

Les autorisations d'utiliser le sol peuvent imposer des prescriptions destinées à réguler le ruissellement.

Le rejet des eaux de ruissellement dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Les eaux de ruissellement naturel :

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la collecte, la rétention et l'écoulement des eaux vers les caniveaux, fossés ou réseaux d'eaux pluviales les plus proches prévus, à cet effet, sans aggraver la situation des propriétés situées en aval.

3 - Les autres réseaux (gaz, électricité, téléphone, ...)

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain. Le renouvellement de poteaux ne pourra se faire en acier galvanisé. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction (balcons compris) doit respecter un recul de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- 8 mètres de l'axe des autres voies.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 5 mètres.

Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, des implantations différentes sont autorisées pour l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé.

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit au pied de chaque façade.

La hauteur hors tout des abris de jardin est limitée à 2,50 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Le volume

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les balustres sont interdits.

Les matériaux employés, enduits, badigeons, parements doivent être en harmonie avec les constructions environnantes.

2 - Les façades et revêtements

Lorsque les bâtiments existants sont en « pierre du pays », leur rénovation, changement de destination, extension, surélévation ou reconstruction ne peuvent être autorisés qu'avec une façade en matériaux identiques.

La longueur de façades des constructions jointives ou mitoyennes sans décrochement est limitée à 15 mètres.

Seuls les enduits et revêtements à la chaux sont autorisés. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, est interdit.

Les couleurs doivent respecter la « palette communale ».

Les canalisations d'eaux pluviales devront être teintées ou colorées dans la masse, en harmonie avec les façades.

3 - Les toits et couvertures

Les pentes :

La pente de la toiture doit être comprise entre 20% et 30%.

La toiture principale doit être au minimum à 2 pentes.

Les tuiles :

La couverture doit être exécutée en tuiles rondes « canal ». Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par le réemploi de tuiles de récupération soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.

Tout autre élément de couverture est interdit tant pour les bâtiments principaux que pour leurs annexes à l'exception des vérandas, et des abris de jardin dont la toiture peut être en bois.

Les débords de la couverture :

Les débords de la couverture doivent être constitués par au moins une génoise traditionnelle, avec des tuiles de même nature et coloris que celles de la toiture éventuellement soulignés par un feuillet.

Les superstructures :

L'installation des capteurs solaires est autorisée au niveau du sol. A défaut, ils seront intégrés dans les pans de toiture les moins perçus depuis les espaces et les voies publics.

Les souches :

Les souches doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec le même enduit que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter de trop grandes hauteurs.

Les souches de cheminée pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons mais en aucun cas elles ne seront constituées de tuyaux de ciment ou de tôle.

4 - Les clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas dépasser 0,40 mètre. La hauteur maximum totale avec ou sans mur bahut est limitée à 1,60 mètre.

Les portails doivent être implantés avec un recul de 5 mètres.

5 - Les murs de soutènement

En cas de terrain en pente, la hauteur des murs de soutènement est limitée à 2,00 mètres par rapport au terrain naturel. La distance horizontale mesurée entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieure à la hauteur du mur le plus grand au point où est prise la mesure.

Cet espace devra être végétalisé.

6 - Les piscines

Ces constructions pouvant entraîner un fort impact dans le paysage, les piscines devront avoir une intégration satisfaisante par :

- un encastrement complet dans le terrain naturel,
- un revêtement intérieur de couleur discrète (sable, vert, gris, ...)
- des dispositifs de sécurité (clôtures, bâches) dont le blanc est exclu.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.
