

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE

Commune de

Saint-Pierre-de-Mézoargues



Pièce n°
4.1

REGLEMENT ECRIT

ELABORATION	ARRET	APPROBATION
du Plan Local d'Urbanisme prescrite par délibération du Conseil Municipal du 26 septembre 2013	du document par délibération du Conseil Municipal du 11 octobre 2019 LE MAIRE	du document par délibération du Conseil Municipal du LE MAIRE

Réalisation :
KAX, conseil en urbanisme – 28, rue François Arago, 13005 Marseille
Monteco – 90, chemin du réservoir – 04260 Allos

Envoyé en préfecture le 09/07/2021

Reçu en préfecture le 09/07/2021

Affiché le



ID : 013-211300611-20210708-D31_2021-DE

PRÉAMBULE	5
TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	8
Article 1 : division du territoire en zones	9
Article 2 : définitions.....	9
Article 3 : précisions quant aux notions de destination des constructions au titre du code de l'urbanisme.....	14
Article 4 : prise en compte des risques	16
Article 5 : prescriptions de protection et de mise en valeur.....	17
Article 6 : dispositions constructives et d'aménagement	21
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINE (« U »).....	23
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE UA	24
Section 1 : destination des constructions, usages et affectations des sols et activités	24
1 – Ua – Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits	24
2 – Ua – Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés ou soumis à conditions particulières ...	25
Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	25
3 – Ua – Volumétrie et implantation des constructions	25
4 – Ua – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	27
5 – Ua – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.....	28
6 – Ua – Stationnement	29
Section 3 : équipements et réseaux	30
7 – Ua – Desserte par les voies publiques ou privées	30
8 – Ua – Desserte par les réseaux	30
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE Ub	32
Section 1 : destination des constructions, usages et affectations des sols et activités	32
1 – Ub – Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits.....	32
2 – Ub – Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés ou soumis à conditions particulières ...	33
Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	33
3 – Ub – Volumétrie et implantation des constructions	33
4 – Ub – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	35
5 – Ub – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.....	37
6 – Ub – Stationnement.....	37
Section 3 : équipements et réseaux	38
7 – Ub – Desserte par les voies publiques ou privées	38
8 – Ub – Desserte par les réseaux.....	38
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER (« AU »).....	41
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER 2AU.....	42
Section 1 : destination des constructions, usages et affectations des sols et activités	42
1 – 2AU – Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits.....	42
2 – 2AU – Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés ou soumis à conditions particulières.	42
Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	42
3 – 2AU – Volumétrie et implantation des constructions	42
4 – 2AU – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	42
5 – 2AU – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions	42
6 – 2AU – Stationnement.....	43
Section 3 : équipements et réseaux	43
7 – 2AU – Desserte par les voies publiques ou privées.....	43
8 – 2AU – Desserte par les réseaux.....	43
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (« A »).....	44
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE « A »	45
Section 1 : destination des constructions, usages et affectations des sols et activités	45
1 – A – Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits	45
2 – A – Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés ou soumis à conditions particulières	45
Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	47
3 – A – Volumétrie et implantation des constructions	47
4 – A – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	48
5 – A – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.....	51
6 – A – Stationnement	51

<i>Section 3 : équipements et réseaux</i>	51
7 – A – Desserte par les voies publiques ou privées	51
8 – A – Desserte par les réseaux	52
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (« N »)	54
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE « N »	55
<i>Section 1 : destination des constructions, usages et affectations des sols et activités</i>	55
1 – N – Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits	55
2 – N – Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés ou soumis à conditions particulières	55
<i>Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i>	56
3 – N – Volumétrie et implantation des constructions	56
4 – N – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	57
5 – N – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions	58
6 – N – Stationnement	58
<i>Section 3 : équipements et réseaux</i>	58
7 – N – Desserte par les voies publiques ou privées	58
8 – N – Desserte par les réseaux	59

PREAMBULE

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de Saint-Pierre-de-Mézoargues. Sa rédaction est fondée sur la partie réglementaire du Code de l'urbanisme issue du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.

Le règlement du PLU de Saint-Pierre-de-Mézoargues est composé de la présente pièce écrite et d'un plan de zonage (pièce n°4.2. Zonage).

Conformément à l'article L152-1 du Code de l'urbanisme, « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. »

De plus, conformément à l'article R111-1, « Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu. »

Ainsi, restent notamment opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme, les articles suivants du Règlement national d'urbanisme (RNU) :

Article R111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R111-25 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

Article R111-26 : *« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. »*

Article R111-27 : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

Dans l'ensemble du règlement, les articles du Code de l'urbanisme cités font référence au code dans sa version en vigueur à la date d'approbation du Plan local d'urbanisme.

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : division du territoire en zones

La commune de Saint-Pierre-de-Mézoargues couverte par le présent Plan local d'urbanisme est divisée en zones urbaines, zones agricoles et en zones naturelles. Les délimitations de ces zones sont reportées sur la pièce n°4.2 Zonage du PLU.

Les dispositions du titre 2 du règlement s'appliquent aux **zones urbaines** Ua, Uba, et Ubb.

Les dispositions du titre 3 s'appliquent à la **zone à urbaniser** 2AU.

Les dispositions du titre 4 s'appliquent à la **zone agricole** A.

Les dispositions du titre 5 s'appliquent aux **zones naturelles et forestières** N et Ne.

Les zones du PLU peuvent comprendre :

- Des **secteurs impactés par des risques naturels ou technologiques** (cf. article 4 des dispositions générales).
- Des **secteurs faisant l'objet de prescriptions de protection et de mise en valeur** définies au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme (cf. article 5 des dispositions générales).
- Des **emplacements réservés** pour des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou des espaces nécessaires aux continuités écologiques. Les caractéristiques de ces emplacements réservés sont définies sur les plans de zonage.

Article 2 : définitions

En préambule, il est rappelé que les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions ci-après du lexique.

Accès : il correspond :

- Soit à la limite (telle que portail ou porte de garage) donnant sur la voie.
- Soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Acrotère : élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps plein ou à claire-voie.

Affouillements et exhaussements du sol : respectivement tous travaux de déblai ou de remblai.

Alignement : limite du domaine public de voirie au droit des propriétés riveraines.

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

exhaustive) : atelier, abris à bois, abris de jardin et pool-house, piscine, préaux, locaux techniques, garages pour les stationnements des véhicules, etc.

Balcon : plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

Bâtiment : construction couverte et close.

Bâtiment nécessaire à l'activité agricole : le caractère nécessaire du bâtiment doit être démontré par le pétitionnaire. Pour rappel, il comprend éventuellement le logement de l'agriculteur, dès lors que la présence permanente et rapprochée de l'exploitant est avérée en application de la jurisprudence constante du Conseil d'État.

Caravane : sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Clôture : ce qui sert à enclore un espace.

Construction : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment. Elle comprend à ce titre les annexes aux constructions principales.

Construction existante : une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cote de référence : en cohérence avec le Plan de prévention du risque inondation (PPRI), elle est définie à 12,82 mètres NGF sur l'ensemble du territoire communal.

Déblai : volume de matériaux de terrassement enlevé pour niveler ou baisser le sol.

Égout du toit : intersection du mur extérieur non pignon avec la toiture.

Emprise publique : correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Par exemple : voies ferrées, voies de tramways, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins et parcs publics, places publiques, etc.

Emprise au sol et pourcentage d'emprise au sol : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume des constructions, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Le pourcentage d'emprise au sol correspond à la part d'emprise au sol par rapport à la surface totale de terrain.

Espaces libres : surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les piscines enterrées et leurs abords, les aires de stationnement et les aménagements de voirie ou d'accès.

Exploitation agricole : l'exploitation agricole est définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la surface minimum d'installation (SMI) sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime.

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

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

Faîtage : sommet de la toiture d'un bâtiment.

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

Habitations légères de loisirs : constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Hauteur : la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Sauf indication différente dans le règlement, la hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Implantation des constructions : elle résulte des règles de distance à respecter par rapport aux limites du domaine public ou séparatives. Les distances d'implantation sont comptées horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée. Vis-à-vis des limites du domaine public, les dépassements de toiture ne dépassant pas 0,30 mètre ne sont pas pris en compte dans le calcul de distance d'implantation.

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE : soumises à déclaration, autorisation ou enregistrement) : il s'agit des usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, des installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que tous les éléments du patrimoine archéologique.

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

Local accessoire : un local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du

fonctionnement de la construction principale à laquelle il apporte une fonction complémentaire et indissociable. Il peut s'agir de constructions de nature très variées et affectées à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante, etc. Pour rappel, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Mur de soutènement : il a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau.

Ordre continu : les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite séparative latérale à l'autre.

Panneau solaire : élément permettant d'assurer la conversion de l'énergie solaire en énergie électrique ou thermique. A ce titre, un panneau solaire photovoltaïque produit de l'électricité et un panneau solaire thermique produit de la chaleur.

Piscine : le terme « piscine » comprend les bassins artificiels, de forme et de dimensions variables, aménagés pour la baignade, la natation, etc., ainsi que l'ensemble des installations qui entourent ce bassin.

Pleine terre : Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales, et qui peuvent donc recevoir des plantations. Cela ne comptabilise donc pas les voies d'accès et les stationnements même non bitumés.

Recul ou retrait : il s'agit de la marge non construite laissée entre la construction ou le mode d'occupation du sol envisagé et l'alignement de la voie ou selon le cas de la limite séparative.

Réhabilitation : travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante. La réhabilitation suppose le respect du caractère architectural des bâtiments.

Remblai : volume de matériaux de terrassement mis en œuvre par compactage et destinés à surélever le profil d'un terrain ou combler une fouille.

Rénovation : travaux ayant pour effet de rétablir une construction sans pour autant respecter son aspect architectural originel.

Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs : installations sans fondation, facilement et rapidement démontables, disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an.

Résidences mobiles de loisirs : véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Ripsisylve : boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.

Surface de Plancher : conformément à l'article R111-22 du code de l'urbanisme dans sa rédaction à la date d'approbation du PLU : la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Sol naturel : il s'agit du sol avant travaux et hors remblais et déblais.

Unité foncière : îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision (arrêt du Conseil d'État du 27 juin 2005).

Voie publique : espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elle peut avoir un statut public ou privé.

Zone refuge au sens du PPRi : Une zone refuge est un espace permettant aux occupants du bâtiment de se mettre à l'abri dans l'attente de l'arrivée des secours ou de la fin de l'inondation dans de bonnes conditions de sécurité. Elle doit être située au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence. Elle doit être facilement accessible de l'intérieur (unité fonctionnelle) et présenter une issue de secours aisément accessible de l'extérieur pour permettre l'intervention des services de secours et l'évacuation des personnes. Elle doit présenter des conditions de sécurité satisfaisantes et sa conception doit permettre aux personnes de se manifester auprès des équipes de secours.

La surface minimale réglementaire d'une zone refuge diffère selon la nature de la construction :

- À usage d'habitation, cette surface est de 6 m² au minimum, augmentée de 1 m² par occupant potentiel au-delà des 6 premiers occupants ;
- À usage d'activité, ou s'agissant de bâtiments à usage d'établissements sensible ou stratégique, la surface réglementaire est calculée en fonction de la capacité d'accueil des locaux à raison de 1 m² par personne. Si le gestionnaire possède un plan d'évacuation (type Plan Particulier de Mise en Sécurité) corrélié au système d'alerte du Plan Communal de Sauvegarde (PCS), cette surface de la zone refuge peut être calculée en fonction du personnel de

l'établissement. Dans ce cas, une attestation doit être jointe au permis et visée par le Maire ;

Un étage ou des combles aménagés peuvent tout à fait faire office de zones refuges.

Lorsque la réalisation d'une zone refuge sur un bien existant est une mesure rendue obligatoire par le présent règlement, elle donne droit à une subvention par le Fonds Barnier. Dans ce cas, seule la surface minimale réglementaire donne droit à la subvention.

Article 3 : précisions quant aux notions de destination des constructions au titre du code de l'urbanisme

Les règles édictées dans le règlement du PLU peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et activité de service, les équipements d'intérêts collectif et services publics et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Outre ces cinq destinations (article R151-27 du code de l'urbanisme), l'article R151-28 du code de l'urbanisme définit également des sous-destinations dont les définitions sont précisées par arrêté du 10 novembre 2016 :

1° Pour la destination « exploitation agricole et forestière » :

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2° Pour la destination « habitation » :

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3° Pour la destination « commerce et activités de service » :

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4° Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5° Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Article 4 : prise en compte des risques

Risque d'inondation

Le territoire de la commune est couvert par un Plan de prévention du risque inondation (PPRi) qui constitue une servitude s'imposant aux règles édictées dans le présent règlement de Plan local d'urbanisme. La prise en compte des règles du PPRi est obligatoire avant tout projet de construction ou d'utilisation des sols dans une zone concernée par le PPRi.

Afin de faciliter la compréhension des règles qui sont opposables aux projets, la pièce n°4.2. Zonage du PLU reporte les zones du PPRi à titre informatif. Il reste cependant nécessaire de consulter les documents du PPRi.

Le règlement et le zonage du PPRi sont reportés en annexe du PLU.

Les autres risques

Le territoire communal est concerné par les risques feu de forêt, rupture de barrage, séisme, transport de marchandises dangereuses, retrait-gonflement d'argiles et mouvement de terrains. La description de ces risques ainsi que, le cas échéant, leurs cartographies sont intégrées dans le rapport de présentation du PLU.

Concernant le risque sismique, les nouvelles règles de construction applicables, pour les bâtiments à risque normal, sont celles des normes NF EN 1998-1 septembre 2005, NF EN 1998-3 décembre 2005, NF EN 1998-5 septembre 2005 dites « règles Eurocode 8 » accompagnées des documents dits « annexes nationales » des normes NF EN 1998-1/NA décembre 2007, NF EN 1998-3/NA janvier 2008, NFEN 1998-5/NA octobre 2007 s'y rapportant. Les dispositifs constructifs non visés dans les normes précitées font l'objet

d'avis techniques ou d'agréments techniques européens. Les bâtiments appartenant à la catégorie d'importance II (cas des bâtiments les plus simples) qui remplissent les conditions du paragraphe 1.1 « domaine d'application » de la norme « NF P 06-014 mars 1995 amendée A1 février 2001 – construction parasismique des maisons individuelles et des bâtiments assimilés, règles PS MI 89 révisées 92 », qui sont situés en zone de sismicité 3 et 4 sont dispensés, sous réserve de l'application de la norme précitée ci-dessus, de l'application des règles Eurocode 8.

Le TIM (transmission d'information aux maires) sismique qui permet également d'informer sur le phénomène de sismicité et des moyens de s'en prémunir est présenté en annexe du présent PLU.

De même, concernant le risque retrait-gonflement des argiles, le Porter à Connaissance spécifique qui permet d'informer sur ce phénomène et sur les moyens de s'en prémunir est présenté en annexe.

La prise en compte de ces risques avant toute demande d'autorisation d'urbanisme est obligatoire.

Article 5 : prescriptions de protection et de mise en valeur


La pièce n°4.2. Zonage délimite des secteurs et identifie des éléments pour lesquels s'appliquent des dispositions particulières au titre des articles L151-19 et, L151-23 du Code de l'urbanisme. Conformément aux articles R151-41 et R151-43, les travaux prévus dans ces secteurs et non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable ; en cas de démolition, celle-ci est subordonnée à un permis de démolir.

Bâtiments patrimoniaux à préserver

La volumétrie globale du bâtiment doit être préservée et les interventions architecturales en façade et toiture doivent s'accorder avec l'aspect global de la construction et ne porteront pas atteinte aux caractéristiques architecturales et techniques des bâtiments ainsi qu'à leur présentation.

Les bâtiments concernés sont les suivants



Presbytère	N° parcelle
 <p>Wikimedia.org</p>	OB80

Mas	
	0A911, 0A912, 0A934

Éléments patrimoniaux à préserver : croix et Oratoire

Seules les interventions visant à entretenir ou mettre en valeur les éléments repérés au plan de zonage sont autorisées.

La liste des édifices ainsi concernés est la suivante :

Croix	N° parcelle
	0B335
	0B1

	OB202
	0A565
 <p><i>Wikimedia.org</i></p>	OB80

	Place Georges de Régis
Oratoire	
	Route de l'oratoire

Espaces boisés classés :

Dans les espaces boisés classés au règlement graphique, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres.

Ainsi :

- La coupe ou l'abattage d'arbres est soumis à déclaration préalable (article *R421-23 du code de l'urbanisme), sauf pour l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts (article R421-23-2 du code de l'urbanisme).

- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.
- Nonobstant toutes dispositions contraires, la prescription entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Article 6 : dispositions constructives et d'aménagement

Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les ouvrages techniques peuvent être également accordés sur justifications techniques et fonctionnelles nonobstant les règles applicables à la zone. Ce peut être notamment le cas d'ouvrages et bâtiments EDF, télécom, etc.

Prise en compte des constructions existantes et reconstructions après sinistre

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, y compris dans le cadre de sa reconstruction.

En application de l'article R111-27 du code de l'urbanisme et aux dispositions du présent règlement, sur l'ensemble du territoire, les travaux sur existant doivent respecter les caractéristiques architecturales et paysagères du bâtiment principal et des lieux avoisinants afin d'intégrer harmonieusement les nouvelles constructions dans le contexte environnant.

Conformément à l'article L111-15 du code de l'urbanisme, après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment de même destination, d'une surface de plancher correspondant à celle du bâtiment détruit à condition que celui-ci ait été édifié régulièrement et que l'autorisation intervienne dans un délai de 10 ans suivant la destruction du bâtiment. Pour rappel, conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de

nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Travaux de restauration dans les zones A et N du PLU

Dans le but de limiter l'urbanisation dispersée des terres naturelles et agricoles, les travaux de restauration dans les zones A et N du PLU sont limités aux seules constructions affectées à une destination au sens de l'article R151-27 du Code de l'urbanisme et exploitables en l'état.

Les travaux de restauration admis dans ces hypothèses sont néanmoins conditionnés par :

- Le respect des principales caractéristiques architecturales du bâtiment ;
- La sauvegarde du caractère paysager, agricole, écologique et naturel du site ;
- La desserte du bâtiment par les équipements publics existants ;
- Le cas échéant, le respect des dispositions du Plan de prévention du risque inondation.

Réseau Public de Transport et l'Electricité

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés sont autorisés dans toutes les zones. Les règles de hauteur spécifiées dans chaque zone et sous-secteurs ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec le Réseau Public de Transport et d'Electricité.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINE (« U »)

Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone urbaine Ua

La zone Ua : zone à caractère central où les constructions forment une façade, continue ou non, sur la route de la mairie. Elle est affectée à l'habitat, aux commerces, aux services ainsi qu'aux activités sans nuisances pour le voisinage.

Le zone Ua est comprise dans la zone B du PPRI.

Section 1 : destination des constructions, usages et affectations des sols et activités

1 – Ua – Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations de constructions suivantes :

- Destination « exploitation agricole et forestière » ;
- Sous-destination « commerce de gros » ;
- Sous-destination « industrie » ;
- Sous-destination « entrepôt » ;
- Sous-destination « centre de congrès et d'exposition ».

Sont interdits les activités, usages et affectations des sols suivants :

- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 2Ua ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagement autorisés et les dépôts de terre ;
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles ;
- Les aires de dépôts de matériaux et de déchets ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les parcs d'attraction ouverts au public ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les installations de production d'énergie électrique de type ferme éolienne ou photovoltaïque.

2 – Ua – Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés ou soumis à conditions particulières

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés

Les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont pas interdits au titre de l'article 1-Ua ou soumis à conditions au titre du présent article sont autorisés.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols soumis à condition

L'extension ou la réhabilitation d'une construction existante ne correspondant pas à une destination ou sous-destination autorisée est autorisée à condition de ne pas générer de nuisance, de pollution ou de risque pour la population.

Les constructions ou installations, y compris classées, sont autorisées si elles sont nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs), et que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Les installations classées de toute nature sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce, de services, ou d'artisanat et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances (odeurs, bruit, poussières, pollutions...) pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.

Pour rappel, les constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées sont soumises au respect des dispositions du PPRi dans les zones concernées par le risque inondation et définies par ce document.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

3 – Ua – Volumétrie et implantation des constructions

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation. Toutefois, ces constructions doivent s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain, architectural et paysager.

Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, sauf les extensions qui peuvent être implantées en retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les extensions de constructions existantes ne respectant pas cette règle sont autorisées dans le prolongement de la construction existante.

Pour rappel, les limites de propriété donnant sur la RD81 peuvent être fixées par des plans d'alignement.

Implantation des constructions par rapport aux limites parcellaires

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites parcellaires.

Toutefois, les extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles sont autorisées dans le prolongement de la construction existante sans cependant créer de mitoyenneté avec une construction sur la parcelle contigüe.

Implantation de plusieurs constructions sur une même propriété

Lorsque plusieurs constructions sont projetées sur une même propriété, elles doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 mètres en tout point l'une de l'autre.

Dispositions particulières applicables aux annexes

L'implantation des annexes est libre, à l'exception des bassins de piscines qui doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et aux limites séparatives.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% maximum de l'unité foncière.

Les piscines ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

Traitement des espaces végétalisés sur l'unité foncière

Il est imposé au moins 10% d'espaces végétalisés sur l'unité foncière.

Hauteur

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage. Toutefois, en cas de reconstruction ou de rénovation, la hauteur ancienne bâtie pourra être conservée.

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit. Toutefois, pour les annexes situées en front de rue et contigües au bâtiment principal, il sera possible, sous réserve d'une intégration avec l'aspect et le volume de celui-ci d'aller au-delà de la hauteur de 3 mètres, sans toutefois dépasser les règles applicables aux bâtiments principaux.

La hauteur est calculée à partir de la cote de référence du PPRi majorée de 0,20 mètre (cf. art. 2 « Définitions » des dispositions générales du règlement) ou du niveau du terrain existant avant travaux si celui-ci est supérieur à la cote de référence majorée de 0,20 mètre.

Volume des constructions

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes. De même seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements qui doivent rester à l'échelle du bâti.

4 – Ua – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Orientation des constructions

Les constructions auront leur façade principale orientée de manière préférentielle au Sud pour se préserver du mistral.

Caractéristiques architecturales des toitures

D'une façon générale les toitures seront composées de deux pans, orientés dans le sens de la plus grande longueur de la construction sauf pour les annexes au bâtiment principal qui pourront avoir des toitures en appentis. Les toitures à quatre pentes sont admises sous réserve de justification d'insertion ou étude architecturale précises.

Les mouvements de toitures doivent être modérés.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les couvertures des toitures seront composées de tuiles « canal ».

Dans le cadre de la lutte antivectorielle relative aux moustiques :

- Les toitures devront présenter une pente minimale de 5% garantissant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau ou la pleine terre (espaces verts) afin de ne pas favoriser la stagnation des eaux pluviales.
- La nature des matériaux utilisés doit limiter la stagnation et rendre l'entretien possible. Les équipements installés ne doivent pas s'opposer à l'écoulement de l'eau.

Caractéristiques architecturales des façades

La façade donnant sur l'espace public ne doit pas être aveugle.

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue.

Les clôtures séparatives et les murs aveugles d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Les volets roulants pourront être autorisés si les coffres d'enroulement ne sont pas apparents.

D'une façon générale les menuiseries seront conformes aux anciens modèles de la construction ou à défaut de maisons du pays semblables.

Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sont facultatives. Conformément au PPRi, est autorisée la création de clôtures permettant d'assurer la transparence hydraulique, avec possibilité d'un mur bahut de 40 cm de haut maximum et muni d'ouvertures permettant le ressuyage.

Aménagements ou accompagnements

Les équipements techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, boîtiers de raccordement, postes électriques, citernes à mazout ou tout autre combustible, installations sanitaires ou autres installations de service, etc.), devront être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe. Les portes des coffrets techniques seront réalisées en harmonie avec les façades.

Sur les bâtiments de deux logements ou plus, la pose d'une antenne ou d'une parabole collective en toiture est obligatoire.

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue et sur cour sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés lorsqu'ils s'inscrivent (en intégration ou apposition) dans le plan de la toiture.

Les terrasses et autres occupations du sol doivent être réalisées de manière à permettre leur perméabilité. Pour les terrasses de piscine, il est autorisé un débord imperméable d'une largeur de 0,60 mètre maximum mesurée depuis la bordure du bassin.

5 – Ua – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, sont à traiter de manière qualitative et en cohérence avec le milieu urbain environnant.

Toute plantation devra préférer la plantation d'essences végétales régionales ou locales variées et éviter de planter des espèces exogènes, envahissantes ou allergisantes.

Les espaces minéraux seront composés de matériaux drainants et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Les terrassements doivent être limités au strict nécessaire afin d'assurer une insertion correcte des projets dans le milieu bâti ou naturel environnant.

Dans le cas d'une limite parcellaire séparant la parcelle recevant le projet de construction d'un espace agricole, cultivé ou non, repéré par une zone « A » sur les plans de zonage, la mise en place d'une haie protectrice le long de ladite limite parcellaire est obligatoire dans le but de limiter les nuisances provoquées par l'activité agricole (traitements phytosanitaires, poussières, odeurs, contraintes diverses).

6 – Ua – Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une longueur de 5 mètres. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Pour les constructions à sous-destination « logement », il est exigé trois places de stationnement par logement en construction neuve. Dans le cas d'opération de réhabilitation, il est exigé trois places de stationnement par logement nouveau créé.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à destination « équipements d'intérêt collectifs et services publics » et à sous-destinations « restauration », « cinéma » et « hébergement », les espaces de stationnement doivent être dimensionnés en cohérence avec l'usage prévu pour ces constructions.

Pour les constructions à sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « bureau », il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher entamée.

Pour les constructions à sous-destination « hébergement hôtelier et touristique », il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher d'hébergement entamée.

Pour les constructions comportant deux logements ou plus et pour les constructions à usage de bureau, un espace sécurisé, commun ou privatif, doit être prévu pour le stationnement des vélos.

Section 3 : équipements et réseaux

7 – Ua – Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès.

En bordure des voies, les portails doivent être implantés avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre allée.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser et de réaliser un revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée.

Les portails devront s'ouvrir à l'intérieur des propriétés.

8 – Ua – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règles techniques définies par la législation en vigueur et notamment aux directives du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Les dispositifs d'assainissement autonome doivent être implantés à plus de 5 mètres des limites de propriété. Cette distance peut être ramenée à 3 mètres après avis du SPANC lorsque l'assurance de ne pas engendrer de nuisance pour le voisinage peut être apportée.

Les dispositifs d'assainissement autonome conduisant à la stagnation à l'air libre des eaux usées brutes, traitées ou prétraitées plus de 72 heures sont interdits. En outre, les différents éléments de ces dispositifs doivent être conçus et entretenus de façon à ne pas favoriser la prolifération des moustiques.

Les rejets d'effluents et des eaux de vidange des bassins de natation, même traités, dans un milieu hydraulique superficiel non permanent ou dans un collecteur pluvial sont interdits.

Gestion des eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation antérieure.

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Dans le cadre de la lutte antivectorielle relative aux moustiques :

- Pour les bassins de gestion des eaux enterrés : ils ne doivent pas permettre l'entrée, la ponte et le développement des moustiques ;
- Pour les bassins de gestion des eaux à ciel ouvert : des mesures (larvicide, création de courant, etc.) ou l'apport d'auxiliaires (larve d'odonates ou de poissons) doivent permettre de limiter la prolifération des moustiques.

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non
potable ou infiltrées directement dans le sol.

Les eaux de ruissellement pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées
avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux de vidange des bassins de natation dans le réseau collectif des eaux pluviales (ou de façon indirecte par un déversement sur la chaussée) est interdite.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

Défense extérieure contre l'incendie

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

Chapitre 2 : dispositions applicables à la zone urbaine Ub

La zone Ub : zone à vocation d'habitat, d'équipements, de services et d'activités sans nuisances pour le voisinage et où les constructions sont édifiées en ordre discontinu. Elle comprend deux zones :

- **Zone Uba** : elle correspond aux entités urbaines constituées et a pour vocation de gérer l'existant.
- **Zone Ubb** : elle borde la route de la mairie et est soumise aux dispositions de l'Orientation d'aménagement et de programmation n°1.

La zone Ub est comprise dans la zone B du PPRI.

Section 1 : destination des constructions, usages et affectations des sols et activités

1 – Ub – Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations de constructions suivantes :

- Destination « exploitation agricole et forestière » ;
- Sous-destination « commerce de gros » ;
- Sous-destination « industrie » ;
- Sous-destination « entrepôt » ;
- Sous-destination « centre de congrès et d'exposition ».

Sont interdits les activités, usages et affectations des sols suivants :

- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 2Ua ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagement autorisés et les dépôts de terre ;
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles ;
- Les aires de dépôts de matériaux et de déchets ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les parcs d'attraction ouverts au public ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les installations de production d'énergie électrique de type ferme éolienne ou photovoltaïque.

2 – Ub – Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés ou soumis à conditions particulières

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisés

Les constructions, activités, usages et affectations des sols non interdits au titre de l'article 1-Ub ou soumis à conditions au titre du présent article sont autorisés.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols soumis à condition

L'extension ou la réhabilitation d'une construction existante ne correspondant pas à une destination ou sous-destination autorisée est autorisée à condition de ne pas générer de nuisance, de pollution ou de risque pour la population.

Les constructions ou installations, y compris classées, sont autorisées si elles sont nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs), et que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Les installations classées de toute nature sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce, de services, ou d'artisanat et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances (odeurs, bruit, poussières, pollutions...) pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.

Pour rappel, les constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées sont soumises au respect des dispositions du PPRi dans les zones concernées par le risque inondation et définies par ce document.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

3 – Ub – Volumétrie et implantation des constructions

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation. Toutefois, ces constructions doivent s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain, architectural et paysager.

Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, sauf les extensions qui peuvent être implantées en retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les extensions de constructions existantes ne respectant pas cette règle sont autorisées dans le prolongement de la construction existante.

En zone Ubb : les extensions doivent également être implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Les extensions de constructions existantes au moment de l'approbation du PLU ne respectant pas cette règle, sont autorisées dans le prolongement de la construction existante.

Pour rappel, les limites de propriété donnant sur la RD81 peuvent être fixées par des plans d'alignement.

Implantation des constructions par rapport aux limites parcellaires

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites parcellaires.

Toutefois, les extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles sont autorisées dans le prolongement de la construction existante sans cependant créer de mitoyenneté avec une construction de la parcelle contigüe.

Dans la zone Ubb, il est possible de déroger à ces règles pour permettre la réalisation des objectifs de création de logements et de traitement paysager donnés par l'Orientation d'aménagement et de programmation n°1 (pièce n°3 du PLU). Les constructions peuvent donc être notamment implantées en limite de propriété sans toutefois pouvoir être mitoyennes ni comporter d'ouverture sur le côté de la construction en limite parcellaire.

Implantation de plusieurs constructions sur une même propriété

Lorsque plusieurs constructions sont projetées sur une même propriété, elles doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 mètres en tout point l'une de l'autre.

Dans la zone Ubb, il est possible de déroger à ces règles pour permettre la réalisation des objectifs de création de logements et de traitement paysager donnés par l'Orientation d'aménagement et de programmation n°1 (pièce n°3 du PLU) sans toutefois que la mitoyenneté soit autorisée.

Dispositions particulières applicables aux annexes

L'implantation des annexes est libre, à l'exception des bassins de piscines qui doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et aux limites séparatives.

En zone Ubb, les annexes doivent être implantées à une distance minimum de 10m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% maximum de l'unité foncière. Les piscines ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

Traitement des espaces végétalisés sur l'unité foncière

Il est imposé au moins 20% d'espaces végétalisés sur l'unité foncière.

Hauteur

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage. Toutefois, en cas de reconstruction ou de rénovation, la hauteur ancienne bâtie pourra être conservée.

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

La hauteur est calculée à partir de la cote de référence du PPRi majorée de 0,20 mètre (cf. art. 2 « Définitions » des dispositions générales du règlement) ou du niveau du terrain existant avant travaux si celui-ci est supérieur à la cote de référence majorée de 0,20 mètre.

Volume des constructions

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes. De même seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements qui doivent rester à l'échelle du bâti.

4 – Ub – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers, ...).

Orientation des constructions

Les constructions auront leur façade principale orientée de manière préférentielle au Sud pour se préserver du mistral.

Caractéristiques architecturales des toitures

D'une façon générale les toitures seront composées de deux pans, orientés dans le sens de la plus grande longueur de la construction sauf pour les annexes au bâtiment principal qui pourront avoir des toitures en appentis. Les toitures à quatre pentes sont admises sous réserve de justification d'insertion ou étude architecturale précises.

Les mouvements de toitures doivent être modérés.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les couvertures des toitures seront composées de tuiles « canal ».

Dans le cadre de la lutte antivectorielle relative aux moustiques :

- Les toitures devront présenter une pente minimale de 5% garantissant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau ou la pleine terre (espaces verts) afin de ne pas favoriser la stagnation des eaux pluviales.

- La nature des matériaux utilisés doit limiter la stagnation et rendre l'entretien possible. Les équipements installés ne doivent pas s'opposer à l'écoulement de l'eau.

Caractéristiques architecturales des façades

La façade donnant sur l'espace public ne doit pas être aveugle.

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Les volets roulants pourront être autorisés si les coffres d'enroulement ne sont pas apparents.

D'une façon générale les menuiseries seront conformes aux anciens modèles de la construction ou à défaut de maisons du pays semblables.

Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sont facultatives. Conformément au PPRI, est autorisée la création de clôtures permettant d'assurer la transparence hydraulique, avec possibilité d'un mur bahut de 40 cm de haut maximum et muni d'ouvertures permettant le ressuyage.

Aménagements ou accompagnements

Les équipements techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, boîtiers de raccordement, postes électriques, citernes à mazout ou tout autre combustible, installations sanitaires ou autres installations de service, etc.), devront être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe. Les portes des coffrets techniques seront réalisées en harmonie avec les façades.

Sur les bâtiments de deux logements ou plus, la pose d'une antenne ou d'une parabole collective en toiture est obligatoire.

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue et sur cour sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés lorsqu'ils s'inscrivent (en intégration ou apposition) dans le plan de la toiture.

Les terrasses et autres occupations du sol doivent être réalisées de manière à permettre leur perméabilité. Pour les terrasses de piscine, il est autorisé un débord imperméable d'une largeur de 0,60 mètres maximum mesurée depuis la bordure du bassin.

5 – Ub – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, sont à traiter de manière qualitative et en cohérence avec le milieu urbain environnant.

Toute plantation devra préférer la plantation d'essences végétales régionales ou locales variées et éviter de planter des espèces exogènes, envahissantes ou allergisantes.

Les espaces minéraux seront composés de matériaux drainants et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Les terrassements doivent être limités au strict nécessaire afin d'assurer une insertion correcte des projets dans le milieu bâti ou naturel environnant.

Dans le cas d'une limite parcellaire séparant la parcelle recevant le projet de construction d'un espace agricole, cultivé ou non, repéré par une zone « A » sur les plans de zonage, la mise en place d'une haie protectrice le long de ladite limite parcellaire est obligatoire dans le but de limiter les nuisances provoquées par l'activité agricole (traitements phytosanitaires, poussières, odeurs, contraintes diverses).

6 – Ub – Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une longueur de 5 mètres. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Pour les constructions à sous-destination « logement », il est exigé trois places de stationnement par logement en construction neuve. Dans le cas d'opération de réhabilitation, il est exigé trois places de stationnement par logement nouveau créé.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à destination « équipements d'intérêt collectifs et services publics » et à sous-destinations « restauration », « cinéma » et « hébergement », les espaces de stationnement doivent être dimensionnés en cohérence avec l'usage prévu pour ces constructions.

Pour les constructions à sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « bureau », il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher entamée.

Pour les constructions à sous-destination « hébergement hôtelier et touristique », il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher d'hébergement entamée.

Pour les constructions comportant deux logements ou plus et pour les constructions à usage de bureau, un espace sécurisé, commun ou privatif, doit être prévu pour le stationnement des vélos.

Section 3 : équipements et réseaux

7 – Ub – Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès.

En bordure des voies, les portails doivent être implantés avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre allée.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser et de réaliser un revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée.

Les portails devront s'ouvrir à l'intérieur des propriétés.

8 – Ub – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règles techniques définies par la législation en vigueur et notamment aux directives du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Les dispositifs d'assainissement autonome doivent être implantés à plus de 5 mètres des limites de propriété. Cette distance peut être ramenée à 3 mètres après avis du SPANC lorsque l'assurance de ne pas engendrer de nuisance pour le voisinage peut être apportée.

Les dispositifs d'assainissement autonome conduisant à la stagnation à l'air libre des eaux usées brutes, traitées ou prétraitées plus de 72 heures sont interdits. En outre, les différents éléments de ces dispositifs doivent être conçus et entretenus de façon à ne pas favoriser la prolifération des moustiques.

Les rejets d'effluents et des eaux de vidange des bassins de natation, même traités, dans un milieu hydraulique superficiel non permanent ou dans un collecteur pluvial sont interdits.

Gestion des eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation antérieure.

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Dans le cadre de la lutte antivectorielle relative aux moustiques :

- Pour les bassins de gestion des eaux enterrés : ils ne doivent pas permettre l'entrée, la ponte et le développement des moustiques ;
- Pour les bassins de gestion des eaux à ciel ouvert : des mesures (larvicide, création de courant, etc.) ou l'apport d'auxiliaires (larve d'odonates ou de poissons) doivent permettre de limiter la prolifération des moustiques.

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non
potable ou infiltrées directement dans le sol.

Les eaux de ruissellement pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées
avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux de vidange des bassins de natation dans le réseau collectif des eaux pluviales (ou de façon indirecte par un déversement sur la chaussée) est interdite.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

Défense extérieure contre l'incendie

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

**TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
(« AU »)**

Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone à urbaniser 2AU

La zone 2AU est une zone à vocation d'habitat dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU. Dans l'attente de l'approbation d'une telle procédure, la zone 2AU est inconstructible, sauf exceptions limitativement énumérées par le présent règlement.

La zone 2AU est comprise dans la zone B du PPRI.

Section 1 : destination des constructions, usages et affectations des sols et activités

1 – 2AU – Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits

Toutes les constructions, activités, usages et affectations des sols sont interdits, à l'exception de ceux cités à l'article 2-2AU.

2 – 2AU – Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés ou soumis à conditions particulières

Sont autorisés les installations, ouvrages techniques, aménagements, affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou à la protection contre les risques naturels.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

3 – 2AU – Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé.

4 – 2AU – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé.

5 – 2AU – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Non réglementé.

6 – 2AU – Stationnement

Non réglementé.

Section 3 : équipements et réseaux

7 – 2AU – Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

8 – 2AU – Desserte par les réseaux

Non réglementé.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (« A »)

Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone agricole « A »

La zone A correspond aux espaces agricoles à protéger et mettre en valeur en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

La zone A comprend des secteurs classés en zones R1 et R2 du PPRI.

Section 1 : destination des constructions, usages et affectations des sols et activités

1 – A – Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits

Les constructions, activités, usages et affectations des sols non autorisés à l'article 2A sont interdits.

2 – A – Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés ou soumis à conditions particulières

Dans la zone A, sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU).

Identification au PLU	Type de bâtiment	N° Parcelle
Changement de destination (plan de zonage)	Ancienne cave coopérative	<p style="text-align: center;">0382</p> 
		
<p>Description : ancienne cave coopérative dans laquelle sont déjà accueillies des activités d'archivages, de salle polyvalente etc De nombreux espaces restent vacants et peuvent faire l'objet d'une utilisation autre qu'agricole.</p>		
<p>Prescription : Le bâtiment identifié pourra faire l'objet d'un changement de destination vers les destinations d'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, salles d'art et de spectacle, centre de congrès et d'exposition, sous réserve d'être autorisées au PPRi.</p>		
<p>La rénovation, réhabilitation du bâtiment devra respecter le caractère architectural et le volume de la construction d'origine.</p>		

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
 - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

- La création de garages fermés dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et sous réserve d'une implantation à moins de 20 mètres de l'habitation existante.

Une seule nouvelle construction, extension ou garage, est autorisée par habitation à compter de la date d'approbation du PLU.

- la construction de piscines dans le respect des règles du PPRi.

Pour rappel, les constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées sont soumises au respect des dispositions du PPRi dans les zones concernées par le risque inondation et définies par ce document.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

3 – A – Volumétrie et implantation des constructions

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.

Implantation des constructions

L'implantation des constructions doit respecter les retraits suivants :

- 10 mètres minimum par rapport aux axes des routes départementales ;
- Au moins la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 5 mètres, par rapport aux limites parcellaires.

Les extensions des constructions existantes à sous-destination « exploitation agricole » peuvent déroger aux règles d'implantation ci-dessus.

A l'exception du cas de création d'une nouvelle exploitation, les nouvelles constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants, sauf contrainte technique ou réglementaire, ou cas exceptionnels dûment justifiés.

Pour rappel, les limites de propriété donnant sur la RD81 peuvent être fixées par des plans d'alignement.

Emprise au sol

Non réglementée.

Hauteur

La hauteur des constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole est limitée à 9 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions des autres destinations est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage. Une surélévation de 3 mètres est possible pour la

réalisation d'une zone refuge. La hauteur des extensions et garages d'habitation existante est limitée à 3.5 mètres à partir de l'égout du toit.

Nonobstant les règles précédentes, l'extension d'une construction existante peut avoir la même hauteur que la construction existante.

La hauteur est calculée à partir de la cote de référence du PPRi majorée de 0,20 mètre (cf. art. 2 « Définitions » des dispositions générales du règlement) ou du niveau du terrain existant avant travaux si celui-ci est supérieur à la cote de référence majorée de 0,20 mètre.

Volume des constructions

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions existantes à proximité.

4 – A – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers, ...).

Constructions agricoles

Travaux sur bâti existant

Les travaux sur bâti existant ainsi que les extensions doivent présenter des caractéristiques architecturales (formes, volumes, matériaux, coloris, etc.) en harmonie avec l'existant.

Ouvertures

Les rapports pleins/vides et les traitements d'ouvertures feront l'objet d'un effort de composition.

Toitures

Dans le cadre de la lutte antivectorielle relative aux moustiques :

- Les toitures devront présenter une pente minimale de 5% garantissant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau ou la pleine terre (espaces verts) afin de ne pas favoriser la stagnation des eaux pluviales.
- La nature des matériaux utilisés doit limiter la stagnation et rendre l'entretien possible. Les équipements installés ne doivent pas s'opposer à l'écoulement de l'eau.

Matériaux

Le choix des matériaux et teintes devra être en harmonie avec les bâtiments et le paysage environnant.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Seules sont envisageables les restaurations de murs existants, les clôtures exclusivement végétales à base d'essences locales, variées et non allergènes et les clôtures à usage agricole et d'élevage.

Aménagements ou accompagnements

Les équipements techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, boîtiers de raccordement, postes électriques, citernes à mazout ou tout autre combustible, installations sanitaires ou autres installations de service, etc.), devront être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe. Les portes des coffrets techniques seront réalisées en harmonie avec les façades.

Habitations et constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs

Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'affranchir des règles édictées dans les paragraphes ci-après si cela est rendu nécessaire pour répondre aux besoins pour lesquels ils sont réalisés. Toutefois, ces constructions, ouvrages techniques et installations doivent s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain, architectural et paysager.

Orientation des constructions

Les constructions auront leur façade principale orientée de manière préférentielle au Sud pour se préserver du mistral.

Caractéristiques architecturales des toitures

D'une façon générale les toitures seront composées de deux pans, orientés dans le sens de la plus grande longueur de la construction sauf pour les annexes au bâtiment principal qui pourront avoir des toitures en appentis. Les toitures à quatre pentes sont admises sous réserve de justification d'insertion ou étude architecturale précises.

Les mouvements de toitures doivent être modérés.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les couvertures des toitures seront composées de tuiles « canal ».

Dans le cadre de la lutte antivectorielle relative aux moustiques :

- Les toitures devront présenter une pente minimale de 5% garantissant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau ou la pleine terre (espaces verts) afin de ne pas favoriser la stagnation des eaux pluviales.

- La nature des matériaux utilisés doit limiter la stagnation et rendre l'entretien possible. Les équipements installés ne doivent pas s'opposer à l'écoulement de l'eau.

Caractéristiques architecturales des façades

La façade donnant sur l'espace public ne doit pas être aveugle.

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Les volets roulants pourront être autorisés si les coffres d'enroulement ne sont pas apparents.

D'une façon générale les menuiseries seront conformes aux anciens modèles de la construction ou à défaut de maisons du pays semblables.

Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Seules sont envisageables les restaurations de murs existants, les clôtures exclusivement végétales à base d'essences locales, variées et non allergènes.

Aménagements ou accompagnements

Les équipements techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, boîtiers de raccordement, postes électriques, citernes à mazout ou tout autre combustible, installations sanitaires ou autres installations de service, etc.), devront être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe. Les portes des coffrets techniques seront réalisées en harmonie avec les façades.

Sur les bâtiments de deux logements ou plus, la pose d'une antenne ou d'une parabole collective en toiture est obligatoire.

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue et sur cour sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés lorsqu'ils s'inscrivent (en intégration ou apposition) dans le plan de la toiture.

Les terrasses et autres occupations du sol doivent être réalisées de manière à permettre leur perméabilité. Pour les terrasses de piscine, il est autorisé un débord imperméable d'une largeur de 0,60 mètres maximum mesurée depuis la bordure du bassin.

5 – A – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Les constructions devront s'insérer dans le paysage en préservant les grandes perspectives paysagères.

Les arbres existants seront conservés le plus possible et les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale.

Toute plantation devra préférer la plantation d'essences végétales régionales ou locales variées et éviter de planter des espèces exogènes, envahissantes ou allergisantes.

Les espaces minéraux seront composés de matériaux drainants et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Les terrassements doivent être limités au strict nécessaire afin d'assurer une insertion correcte des projets dans le milieu bâti ou naturel environnant.

Pour les constructions à usage d'habitation, la plantation d'une haie permettant de limiter les nuisances potentielles provoquées par l'activité agricole est recommandée.

6 – A – Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,50 mètres et une longueur de 5 mètres. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Il est imposé 4 places de stationnement par exploitation agricole.

Section 3 : équipements et réseaux

7 – A – Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale (tel le déneigement).

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès.

En bordure des voies, les portails doivent être implantés avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre allée.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser et de réaliser un revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée.

Les portails devront s'ouvrir à l'intérieur des propriétés.

8 – A – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution ou à défaut à une source privée. En cas d'absence de réseau, le raccordement à un captage privé (forage, source ou puits) conforme à la réglementation en vigueur est possible.

L'utilisation d'un captage privé doit faire l'objet d'une déclaration en mairie pour un usage unifamilial, et d'une autorisation préfectorale pour un usage collectif.

Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règles techniques définies par la législation en vigueur et notamment aux directives du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Les dispositifs d'assainissement autonome doivent être implantés à plus de 5 mètres des limites de propriété. Cette distance peut être ramenée à 3 mètres après avis du SPANC lorsque l'assurance de ne pas engendrer de nuisance pour le voisinage peut être apportée.

Les dispositifs d'assainissement autonome conduisant à la stagnation à l'air libre des eaux usées brutes, traitées ou prétraitées plus de 72 heures sont interdits. En outre, les différents éléments de ces dispositifs doivent être conçus et entretenus de façon à ne pas favoriser la prolifération des moustiques.

Les rejets d'effluents et des eaux de vidange des bassins de natation, même traités, dans un milieu hydraulique superficiel non permanent ou dans un collecteur pluvial sont interdits.

Gestion des eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation antérieure.

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Dans le cadre de la lutte antivectorielle relative aux moustiques :

- Pour les bassins de gestion des eaux enterrés : ils ne doivent pas permettre l'entrée, la ponte et le développement des moustiques ;
- Pour les bassins de gestion des eaux à ciel ouvert : des mesures (larvicide, création de courant, etc.) ou l'apport d'auxiliaires (larve d'odonates ou de poissons) doivent permettre de limiter la prolifération des moustiques.

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non
potable ou infiltrées directement dans le sol.

Les eaux de ruissellement pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées
avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux de vidange des bassins de natation dans le réseau collectif des eaux pluviales (ou de façon indirecte par un déversement sur la chaussée) est interdite.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

Défense extérieure contre l'incendie

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (« N »)

Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone naturelle « N »

La zone N correspond aux espaces de la commune à protéger en raison de leurs qualités écologiques et paysagères, de la nécessité de préserver les ressources naturelles et de prévenir les risques naturels. La zone N comprend une **zone Ne** de protection écologique.

La zone N comprend des secteurs classés en zone R2 et Rh du PPRI.

Section 1 : destination des constructions, usages et affectations des sols et activités

1 – N – Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits

Les constructions, activités, usages et affectations des sols non autorisés à l'article 2N sont interdits.

2 – N – Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés ou soumis à conditions particulières

Dans la zone N, à l'exclusion de la zone Ne, sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la zone Ne uniquement, sont autorisés :

- Les constructions liées à la protection contre les risques naturels ;
- Les aménagement liés :
 - à la mise en valeur du milieu (pour des fins éducatives, pédagogiques, scientifiques), à la gestion ou à la restauration du milieu, si et seulement si ces projets ne compromettent pas la qualité ou le rôle fonctionnel de ces espaces ;

- à l'entretien des cours d'eau, sous condition de ne pas nuire à la protection des espaces d'intérêt écologique ;
- à la protection contre les risques naturels.

Pour rappel, les constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées sont soumises au respect des dispositions du PPRi dans les zones concernées par le risque inondation et définies par ce document.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

3 – N – Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions

L'implantation des constructions doit respecter les retraits suivants :

- 10 mètres minimum par rapport aux axes des routes départementales ;
- Au moins la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 5 mètres, par rapport aux limites parcellaires.

Les extensions des constructions existantes à sous-destination « exploitation agricole » peuvent déroger aux règles d'implantation ci-dessus.

A l'exception du cas de création d'une nouvelle exploitation, les nouvelles constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants, sauf contrainte technique ou réglementaire, ou cas exceptionnels dûment justifiés.

Emprise au sol

Non réglementée.

Hauteur

La hauteur des constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole est limitée à 9 mètres au faitage.

Nonobstant les règles précédentes, l'extension d'une construction existante peut avoir la même hauteur que la construction existante.

La hauteur est calculée à partir de la cote de référence du PPRi majorée de 0,20 mètre (cf. art. 2 « Définitions » des dispositions générales du règlement) ou du niveau du terrain existant avant travaux si celui-ci est supérieur à la cote de référence majorée de 0,20 mètre.

Volume des constructions

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions existantes à proximité.

4 – N – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Travaux sur bâti existant

Les travaux sur bâti existant ainsi que les extensions doivent présenter des caractéristiques architecturales (formes, volumes, matériaux, coloris, etc.) en harmonie avec l'existant.

Ouvertures

Les rapports pleins/vides et les traitements d'ouvertures feront l'objet d'un effort de composition.

Toitures

Dans le cadre de la lutte antivectorielle relative aux moustiques :

- Les toitures devront présenter une pente minimale de 5% garantissant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau ou la pleine terre (espaces verts) afin de ne pas favoriser la stagnation des eaux pluviales.
- La nature des matériaux utilisés doit limiter la stagnation et rendre l'entretien possible. Les équipements installés ne doivent pas s'opposer à l'écoulement de l'eau.

Matériaux

Le choix des matériaux et teintes devra être en harmonie avec les bâtiments et le paysage environnant.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Seules sont envisageables les restaurations de murs existants, les clôtures exclusivement végétales à base d'essences locales, variées et non allergènes et les clôtures à usage agricole et d'élevage.

Aménagements ou accompagnements

Les équipements techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, boîtiers de raccordement, postes électriques, citernes à mazout ou tout autre combustible, installations sanitaires ou autres installations de service, etc.), devront être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe. Les portes des coffrets techniques seront réalisées en harmonie avec les façades.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés lorsqu'ils s'inscrivent (en intégration ou apposition) dans le plan de la toiture.

Les terrasses et autres occupations du sol doivent être réalisées de manière à permettre leur perméabilité.

5 – N – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Les constructions devront s'insérer dans le paysage en préservant les grandes perspectives paysagères.

Les arbres existants seront conservés le plus possible et les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale.

Toute plantation devra préférer la plantation d'essences végétales régionales ou locales variées et éviter de planter des espèces exogènes, envahissantes ou allergisantes.

Les espaces minéraux seront composés de matériaux drainants et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Les terrassements doivent être limités au strict nécessaire afin d'assurer une insertion correcte des projets dans le milieu bâti ou naturel environnant.

6 – N – Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,50 mètres et une longueur de 5 mètres. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Section 3 : équipements et réseaux

7 – N – Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale (tel le déneigement).

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès.

En bordure des voies, les portails doivent être implantés avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules

d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre allée.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser et de réaliser un revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée.

Les portails devront s'ouvrir à l'intérieur des propriétés.

8 – N – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution ou à défaut à une source privée. En cas d'absence de réseau, le raccordement à un captage privé (forage, source ou puits) conforme à la réglementation en vigueur est possible.

L'utilisation d'un captage privé doit faire l'objet d'une déclaration en mairie pour un usage unifamilial, et d'une autorisation préfectorale pour un usage collectif.

Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règles techniques définies par la législation en vigueur et notamment aux directives du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Les dispositifs d'assainissement autonome doivent être implantés à plus de 5 mètres des limites de propriété. Cette distance peut être ramenée à 3 mètres après avis du SPANC lorsque l'assurance de ne pas engendrer de nuisance pour le voisinage peut être apportée.

Les dispositifs d'assainissement autonome conduisant à la stagnation à l'air libre des eaux usées brutes, traitées ou prétraitées plus de 72 heures sont interdits. En outre, les différents éléments de ces dispositifs doivent être conçus et entretenus de façon à ne pas favoriser la prolifération des moustiques.

Les rejets d'effluents et des eaux de vidange des bassins de natation, même traités, dans un milieu hydraulique superficiel non permanent ou dans un collecteur pluvial sont interdits.

Gestion des eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation antérieure.

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être

adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Dans le cadre de la lutte antivectorielle relative aux moustiques :

- Pour les bassins de gestion des eaux enterrés : ils ne doivent pas permettre l'entrée, la ponte et le développement des moustiques ;
- Pour les bassins de gestion des eaux à ciel ouvert : des mesures (larvicide, création de courant, etc.) ou l'apport d'auxiliaires (larve d'odonates ou de poissons) doivent permettre de limiter la prolifération des moustiques.

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non
potable ou infiltrées directement dans le sol.

Les eaux de ruissellement pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées
avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux de vidange des bassins de natation dans le réseau collectif des eaux pluviales (ou de façon indirecte par un déversement sur la chaussée) est interdite.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

Défense extérieure contre l'incendie

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.