

SPÉRACÈDES



La Croix de Cabris

PLAN LOCAL D'URBANISME

# PLU

DE SPÉRACÈDES



## 5. Règlement



# SOMMAIRE DU REGLEMENT

---

Titre I – Dispositions générales .....	4
Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines.....	19
Chapitre I : ZONE UA.....	20
Chapitre II : ZONE UB.....	27
Chapitre III : ZONE UC .....	33
Chapitre IV : ZONE UD.....	41
Titre III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser .....	49
ZONE 2AU .....	50
Titre IV - Dispositions applicables aux zones agricoles .....	52
ZONE A.....	53
Titre IV – Dispositions applicables aux zones naturelles .....	58
ZONE N.....	59
ANNEXE – Fiche paysage et patrimoine remarquable .....	62

# **TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES**

---

## **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

---

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Spéracèdes.

## **ARTICLE 2 – LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT**

---

La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes par Décret n°2003-1169 du 2 décembre 2003 est applicable.

## **ARTICLE 3 – LA LOI MONTAGNE**

---

Demeurent applicables les dispositions de la loi Montagne codifiée à l'article L122-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 4 – ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES**

---

### Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt applicable à la commune de Spéracèdes

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Incendie de Feux de Forêt, approuvé par Arrêté Préfectoral du 27 juillet 2006, est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent P.L.U. Le report du Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt sur les documents graphiques du P.L.U. est indicatif. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Le document graphique du PLU reporte de manière indicative au sein d'un seul périmètre trois types de zones :

- zone de danger fort (zones rouges)
- zone de danger modéré (zones bleues)
- zone de danger faible (zones « bleu clair »)

La zone blanche, de danger faible à nul, couvre le reste du territoire.

Le règlement d'urbanisme du PLU rappelle aux articles 2 des titres II à V que les occupations et utilisations du sol autorisées sont conditionnées par la réglementation du P.P.R.I.F. annexé au P.L.U.

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

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

### Intégration de l'aléa ruissèlement dans le règlement d'urbanisme du P.L.U. :

Afin de prendre en compte l'aléa de ruissèlement, les murs de soutènement et les murs bahuts (clôtures) devront comporter des systèmes d'évacuation des eaux pluviales tels que des barbacanes.

### Intégration de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux dans le règlement d'urbanisme du P.L.U. :

Afin de prendre en compte cet aléa, il est recommandé une étude géologique et géotechnique pour toute nouvelle construction. Cette recommandation est rappelée en en-tête de chaque chapitre.

## **ARTICLE 5 – DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES ET VOCATION RESPECTIVE DE CHAQUE ZONE**

---

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en 4 zones :

- Les zones urbaines : U
- Les zones à urbaniser : AU
- Les zones agricoles : A
- Les zones naturelles et forestières : N

**1/ Les zones urbaines « U »**, reprises dans le Titre II du présent document, ont les vocations suivantes :

- La zone UA : zone urbaine patrimoniale aux caractéristiques architecturales particulières. Elle correspond au tissu du centre ancien. Le règlement de la zone UA vise à respecter la forme urbaine et la typologie traditionnelle des bâtiments.
- La zone UB : zone résidentielle de moyenne ou forte densité bénéficiant de l'assainissement collectif. Elle constitue la première couronne du village. Elle comprend un sous-secteur UBa, située sous le village, dont la densité et les hauteurs sont limitées par le présent règlement afin de préserver le paysage.
- La zone UC : zones résidentielles de moyenne ou faible densité bénéficiant de l'assainissement collectif.
- la zone UD : zone résidentielle de moyenne ou faible densité ne bénéficiant pas de l'assainissement collectif.

**2/ La zone à urbanisée, dite « 2AU »**, reprise dans le Titre III du présent document couvre l'emprise d'un projet en bordure du pré, proche de la mairie. Le projet doit encore être mûri afin de correspondre aux besoins de la commune.

**3/ Les zones agricoles « A »** reprises dans le Titre IV du présent document regroupent les parties du territoire communal à usage agricole.

**4/ Les zones naturelles « N »**, reprises dans le Titre V du présent document regroupent les parties du territoire communal maintenues en vocation naturelles.

## **5/ Les documents graphiques comportent également :**

- Protection du paysage et du patrimoine :
  - Les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
  - Les Espaces Verts Protégés au titre de l'article 151-19° du Code de l'Urbanisme dont les modalités de la réglementation applicable sont exposées à l'article 7 des dispositions générales ;
  - Les oliviers à préserver au titre de l'article 151-19° du Code de l'Urbanisme ;
  - Les vignes à protéger au titre de l'article 151-19° du Code de l'Urbanisme ;
  - Les périmètres des propriétés remarquables à protéger au titre de l'article 151-19° du Code de l'Urbanisme.
  - Les éléments du patrimoine à protéger au titre de l'article 151-19° du Code de l'Urbanisme
- Servitudes :
  - les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
  - la servitude Non Altius Tollendi qui limite les hauteurs de faitage de toutes les constructions, y compris les superstructures, afin de protéger un point de vue depuis un lieu ponctuel ou linéaire.
  - une trame grise reprenant le PPRIF à titre informatif. Seul le plan préfectoral est opposable.

## **ARTICLE 6 - ELEMENTS BATIS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

---

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

A ce titre, le présent PLU identifie un certain nombre de bâtiments remarquables, identifiés par une étoile et un n° sur les documents graphiques. Chaque numéro renvoie à l'annexe 1 du présent règlement qui expose les mesures de protection.

## **ARTICLE 7 - ESPACES VERTS PROTEGES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

---

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « *d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* ».

A ce titre, le présent PLU identifie un certain nombre d'espaces verts protégés (EVP) à protéger ou réaliser.

### **1 – dans les périmètres d'Espaces Verts Protégés hors oliviers et vignes sont seuls admis :**

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif sous réserve de disposer d'une emprise au sol limitée,

- une imperméabilisation ponctuelle du sol pour la réalisation d'accès privatif, de liaison piétonne,
- la réalisation d'éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas à condition de conserver le sol en pleine terre. Toute construction imperméabilisant le sol reste interdite (piscine, cabanon, véranda...),
- dans les espaces verts protégés existants : la végétation arborée devra être maintenue en place notamment pour tous les sujets de haute tige supérieurs à 3 mètres et de 20 cm de diamètre,
- dans les espaces verts protégés à réaliser : le périmètre porté au document graphique doit être planté d'au moins un arbre de haute tige de 2 mètres de haut pour chaque tranche de 20 m<sup>2</sup> de terrain concerné.

**2 – dans les périmètres d'Espaces Verts Protégés constitués d'oliviers et de vignes sont seuls admis :**

- les ouvrages et aménagements nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de ces espaces

## **ARTICLE 8 – ADAPTATIONS MINEURES**

---

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies dans le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **ARTICLE 9 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RESULTANT DE L'ARTICLE L. 111-15 DU CODE DE L'URBANISME RELATIF AUX BATIMENTS SINISTRES**

---

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

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## **ARTICLE 10 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS**

---

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone concernée, ne sont autorisés sur cet immeuble que les travaux qui ont pour effet de le rendre plus conforme aux dites dispositions ou qui sont sans effet à leur égard.

## **ARTICLE 11 - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

---

Dans les secteurs où les dispositions des titres II à V du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 14.

## **ARTICLE 12 - MODALITES D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF "CINASPIC"**

---

L'article R123-9 du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

Il s'agit notamment des destinations correspondant aux catégories suivantes (liste non exhaustive) :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur
- les établissements pénitentiaires
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...)

Lorsqu'ils ne sont pas explicitement interdits dans les articles 1 des différents zonages, les règles et dispositions particulières énoncées aux articles 3 à 5 et 8 à 14 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

## **ARTICLE 13 – MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT**

---

Les normes de stationnement sont définies à l'article 12 de chaque zone.

Le nombre d'aires de stationnements exigé dépend de la destination des constructions.

**1/ Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif** notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

## **2/ Les modalités d'application des exigences propres à chaque zone sont les suivantes :**

- la construction de bâtiments de toute nature entraîne l'obligation de réaliser des installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins du bâtiment à construire ; ces installations pourront être réalisées sur le terrain ou dans son environnement
- le nombre d'aire de stationnement exigée est arrondi au nombre entier le plus proche
- dans le cas d'augmentation de la Surface de Plancher d'un bâtiment existant, les aires de stationnement ne sont exigées que pour la Surface de Plancher supplémentaire
- le nombre d'aire de stationnement existant ne peut pas être diminué si ce nombre est inférieur à l'exigence des normes de stationnement définies
- l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation par changement de destination ou d'amélioration des logements sociaux, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de Surface de Plancher, dans la limite de 30% de la Surface de Plancher existante
- les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager

## **3/ Stationnements 2 roues**

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les stationnements 2 roues sont exigés en fonction des besoins de l'établissement à réaliser.

## **ARTICLE 14 – MODALITES D'APPLICATION DES ARTICLES 6 DES ZONES URBAINES, A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES**

---

La réglementation des articles 6 des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles s'appliquent à la fois :

- aux voies et emprises publiques
- à toutes les voies ouvertes à la circulation automobile

## **ARTICLE 15 - PROMOTION DES ENERGIES SOLAIRES**

---

En adéquation avec les objectifs du Plan Energies du Conseil Général des Alpes Maritimes qui favorise le déploiement des énergies renouvelables, le Plan Local d'Urbanisme promeut le développement des énergies solaires en autorisant, dans le cadre des occupations et utilisations du sol admises par son règlement, la création et l'utilisation des capteurs solaires, y compris sur les toitures (règle générale s'appliquant à tous les articles 11 du P.L.U. à l'exception de la zone UA) sous réserve toutefois d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

## **ARTICLE 16 - LIMITATION DU RUISSELLEMENT PLUVIAL ET REDUCTION DE LA CONSOMMATION DE L'EAU POTABLE**

---

En application de l'article R151-43° du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme impose dans toutes les zones urbaines (zones U hors centre ancien) et zones à urbaniser (zones AU) un dispositif de récupération et de valorisation des eaux de ruissellement des toitures des constructions principales

implantées sur l'unité foncière, pour un usage externe au réseau d'eau domestique des constructions (jardins, irrigation, lavage des véhicules ...).

Ce dispositif concerne les nouvelles constructions.

Il s'agit d'implanter un bac récupérateur des eaux de toitures. Ce bac peut être maçonné et intégré au bâtiment ou externe, simplement relié au dispositif de récupération des eaux de pluies (gouttière).

Pour faciliter l'écoulement des eaux, les murs de soutènement et les murs bahuts devront comporter des systèmes d'évacuation des eaux pluviales tels que des barbacanes.

## **ARTICLE 17 – RETENTION DES EAUX PLUVIALES**

---

Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, les imperméabilisations nouvelles seront soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou d'infiltration. Ces dispositions s'appliquent à tous les projets des zones concernées.

L'aménagement devra comporter :

- un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles, ...),
- un ou plusieurs ouvrages de rétention/infiltration, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière. Les systèmes à ciel ouverts sont interdits doivent être aménagés pour ne pas favoriser la prolifération des moustiques.
- un dispositif d'évacuation par déversement dans les fossés ou réseaux pluviaux, infiltration, ou épandage sur la parcelle ; la solution adoptée étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet.

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

### **Dimensionnement**

Afin que les dispositifs contribuent efficacement à la prévention des inondations, la capacité de rétention sera égale au volume d'eau ruisselant sur les surfaces actives\* (Sa exprimées en m<sup>2</sup>) alimentant le dispositif pour un événement pluvieux de 60,4mm\*\* majoré d'un coefficient de sécurité de 1,3 soit un coefficient arrondi à 0,08.

Le calcul du volume de rétention (Vr exprimé en m<sup>3</sup>) se fera alors comme suit :

$$Vr = Sa \times 0,08$$

\* La surface active correspond à toutes les surfaces imperméabilisées sur le terrain (voies goudronnées ou bétonnées, toitures, terrasses, piscines, etc.).

\*\* Quantité de pluie incidente par mètre carré (l/m<sup>2</sup> ou mm/m<sup>2</sup>) donnée par l'instruction technique de 1977 pour une pluie de retour décennale et de durée 60mn.

### **Déversement - Raccordement**

A - En l'absence d'exutoire :

Les eaux seront préférentiellement infiltrées sur l'unité foncière.

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

Le débit de fuite des ouvrages de rétention devra être compatible avec les capacités d'infiltration de ces dispositifs.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les modalités d'évacuation des eaux seront arrêtées au cas par cas avec le service technique de la commune.

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

En zone d'assainissement collectif, le pétitionnaire fera réaliser une étude hydrogéologique, qui définira les modalités de conservation et d'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Il donnera les caractéristiques des dispositifs de rétention (comprenant leurs débits de fuite) et/ou du système drainant destiné à absorber les eaux.

#### B - En présence d'un exutoire privé :

S'il n'est pas propriétaire du fossé ou réseau récepteur, le pétitionnaire devra obtenir une autorisation de raccordement du propriétaire privé (attestation notariée ou conventionnelle à fournir au service gestionnaire lors de la demande de raccordement).

Lorsque le fossé ou le réseau pluvial privé présente un intérêt général (écoulement d'eaux pluviales provenant du domaine public), les caractéristiques du raccordement seront validées par le service technique de la commune.

#### C - En présence d'un exutoire public :

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

Les ouvrages de déversement des eaux devront être construits de manière à permettre un écoulement conforme au débit imposé par le présent règlement.

Le raccordement à un caniveau ne pourra être autorisé qu'en trop plein, avec un débit de deux litres par seconde sans énergie et sans rejet en dehors de la zone du caniveau.

Le rejet se fera dans des boîtes de branchement pour les réseaux enterrés et les fossés.

Le raccordement direct au collecteur est interdit.

Le raccordement gravitaire d'une surface collectée dont l'altimétrie est inférieure à celle du tampon du regard de branchement sur le collecteur public est interdit. Un moyen de protection contre un possible reflux des eaux provenant des collecteurs publics devra être mis en œuvre (pompe de relevage, .....). L'entretien de cet ouvrage reste à la charge du pétitionnaire.

Dans les cas B et C, le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne pourra excéder 2 l/s/ha.

### **Dispenses**

#### 1.- Sont dispensés d'autorisation :

- Les réaménagements de terrains ne touchant pas (ou touchant marginalement) au bâti ainsi qu'aux surfaces imperméabilisées existants, et n'entraînant pas de modifications des conditions de ruissellement (maintien ou diminution des surfaces imperméabilisées, ainsi qu'absence de modifications notables des conditions d'évacuation des eaux) ;
- Les aménagements dont la superficie nouvellement imperméabilisée sera inférieure à 40 m<sup>2</sup> (valable une fois seulement).

2.- Pourront être dispensés d'autorisation les terrains en zone UA compte tenu de leur contrainte topographique ou bâtie.

Pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant (superstructures), les calculs devront prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur.

L'instruction des demandes par le service technique de la commune permettra de s'assurer que le projet respecte les règles générales et particulières applicables aux eaux pluviales.

RAPPEL : Le déversement d'eaux pluviales sur la voie publique est formellement interdit dès lors qu'il existe un réseau d'eaux pluviales. En cas de non-respect, le propriétaire sera mis en demeure d'effectuer les travaux nécessaires de raccordement au réseau.

## **ARTICLE 18 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR TERRAIN PLAT, PENTE ET CONDITIONS DE REALISATION DES MURS DE SOUTÈNEMENT**

---

Dans les zones UB, UC, UD, A et N, les constructions respectent les dispositions ci-après :

- La construction devra s'adapter au terrain et non l'inverse.
- Sur terrain plat, on évitera tout effet de butte. Seul un talutage discret sera autorisé sans excéder 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel sous réserve de faire alors l'objet d'un paysagement.
- Sur terrain pentu, la topographie sera mise en valeur, les volumes et implantations des constructions s'adapteront à la pente en évitant toute édification de terrasse sur remblai qui produirait un effet de "taupinière".
- Les murs de soutènement auront une hauteur limitée à 1,50 mètre maximum avec application de décalages espacés de 0,5 mètre minimum en cas de dépassement nécessaire. Cette disposition ne s'applique pas aux reprises et extension de l'existant. Ils devront disposer de systèmes d'évacuation des eaux pluviales, tels que des barbacanes. Seront à privilégier en alternative un terrassement échelonné sur plusieurs niveaux dans le cas de pentes importantes. L'utilisation des gros blocs de carrière sera à éviter.

## **ARTICLE 19 - REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS**

---

L'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

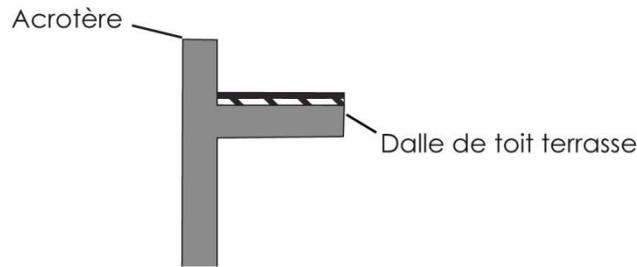
**Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe.**

## **ARTICLE 20 - LEXIQUE**

---

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

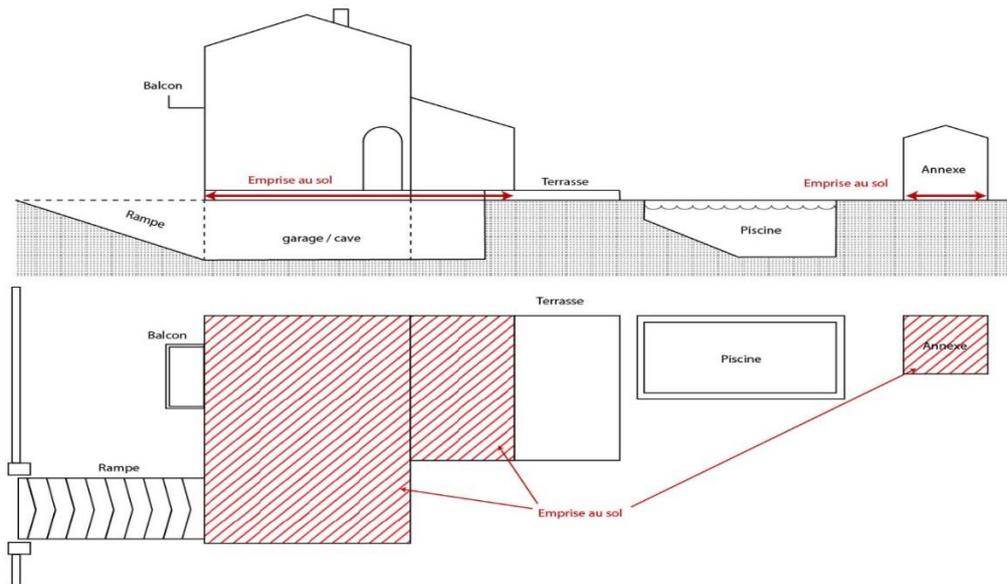
- **Accès** : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.
- **Acrotère** : élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.



- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.
  
- **Annexe** : Toute construction indépendante liée et non attenante à un bâtiment principal existant, située sur la même unité foncière. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.  
Exemple : piscine, abri de jardin, pool house, garage... non accolés à l'habitation.
  
- **Barbacane** : (ou chantepleure) : étroite fente verticale pratiquée dans un mur de soutènement pour faciliter l'écoulement des eaux d'infiltration provenant de la masse de terre soutenue.
  
- **Bâti existant non conforme** : lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles et servitudes définies par le PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble, la sécurité du bâtiment face aux risques conformément aux dispositions des PPR applicables, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
  
- **Bâtiment** : Construction destinée à abriter des personnes (logements, bureaux, équipements...), des biens ou des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles...) composé d'un corps principal à l'intérieur de laquelle l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments extérieurs, et de constructions attenantes.
  
- **Cabanisation** : Occupation et/ou construction illicite à destination d'habitat permanent ou temporaire, de stockage ou de loisirs, sur une parcelle privée ou appartenant au domaine public ou privé d'une collectivité.
  
- **Clôture** : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.  
  
Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc.

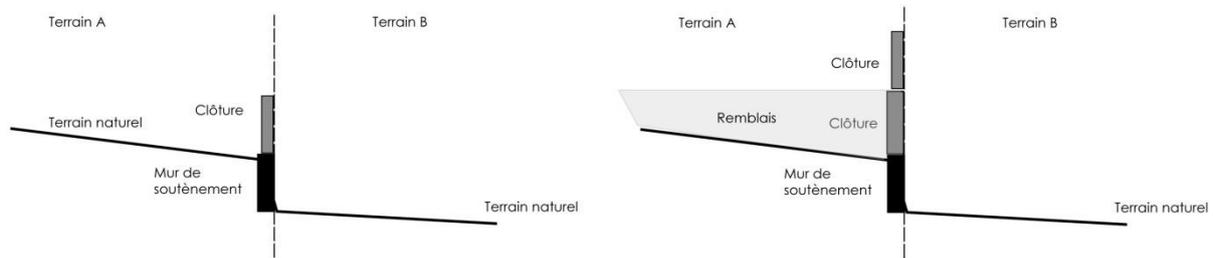
La Délibération du Conseil Municipal du 22 septembre 2007 a institué par délibération que toute édification de clôture sera soumise à déclaration préalable au titre de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme et cela sur la totalité du territoire communal.

- **Construction** : Tout ouvrage existant sur une unité foncière résultant de l'assemblage de matériaux par l'intervention humaine.  
  
Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins, les clôtures....  
  
L'usage d'une construction peut être multiple : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts, ou services publics et d'intérêt collectif.
  
- **Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :
  - les locaux affectés aux services municipaux, intercommunaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
  - les crèches et haltes garderies ;
  - les établissements d'enseignement-;
  - les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur ;
  - les établissements pénitentiaires ;
  - les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraites (EHPAD)...
  - les établissements d'action sociale ;
  - les établissements sportifs à caractère non commercial ;
  - les parcs d'exposition ;
  - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...).
  
- **Construction à usage d'hébergement hôtelier** : il s'agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil..).
  
- **Desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, situé hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.
  
- **Emprise au sol** : L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol (murs compris), exception faite des éléments de modénatures ou architecturaux (balcons, pergolas, pare-soleil, auvents, marquises, débords de toitures, oriels, constructions en porte à faux...).
  
- Les terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm entrent également dans le calcul de l'emprise au sol.
  
- Les pourcentages d'emprises au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie.



- **Espaces verts :** Les espaces verts désignent tout espace d'agrément de pleine terre dont le traitement est à dominante végétale.
- **Emprises publiques :** Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).
- **Extension :** Création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal.  
Peuvent être distinguées :
  - les extensions principales : tout type de construction non défini dans les extensions secondaire ;
  - les extensions secondaires : piscines et leur plage, et constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup>.
- **Façade d'un terrain :** limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.
- **Logement de fonction :** logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.
- **Logement social :** Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation.
- **Mur de soutènement :** un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais.

Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.



- **Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux.
- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.
- **Tuiles** : Une tuile est un élément de construction utilisé dans le bâtiment comme pièce de couverture de bâtiment et de chaperon de mur. Il existe un très grand nombre de tuiles, mais quatre catégories se distinguent (voir illustration ci-dessous). L'article 11 de chaque zone peut faire référence à un type de tuile particulier.
  - La tuile plate, répandue surtout dans la moitié nord de la France. Elle s'adapte à tous les toits, en particulier les plus pentus. Très résistante au gel et à la pluie, elle est en plus esthétique. Malgré son nom, elle est légèrement galbée pour faciliter l'écoulement des eaux de pluies.
  - La tuile à emboîtement ou mécanique, se trouve surtout dans les régions venteuses. Elle se met facilement en place, par un glissement. Légère, elle possède une grande étanchéité et sa forme facilite l'écoulement de l'eau.
  - La tuile canal est une tuile qu'on trouve principalement dans la moitié sud de la France. De forme conique, elle est résistante aux pluies et aux intempéries. Un système de verrouillage lui permet d'être accrochée solidement à la charpente.
  - La tuile à emboîtement fortement galbée, dite tuile romane, est très répandue dans le sud de la France. Très galbée, elle est idéale pour des toits à faible pente. Elle offre une bonne isolation thermique et acoustique.

Les plates et aspects plats



Les forts galbes



Les faibles galbes



- **Zone Non Aedificandi** : zone non constructible
- **Zone Non Altius Tollendi** : zone au sein de laquelle les constructions ne peuvent dépasser une hauteur fixée dans le règlement.

## **TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

## CHAPITRE I : ZONE UA

La zone UA correspond au vieux village et à son centre aggloméré, qui constituent une zone dense à l'architecture traditionnelle.

La commune étant soumise à un aléa retrait-gonflement des sols argileux, il est recommandé de procéder à des études géologiques et géotechniques pour toute nouvelle construction. Le plan de cet aléa est annexé au PLU.

### ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc...)
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
- le stationnement des caravanes,
- les parcs d'attractions
- tous travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments identifiés par une étoile sur le plan de zonage et dont la liste figure à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

En cas de conflit entre deux règles, le droit le plus restrictif s'applique.

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

Les implantations, les gabarits et les aspects des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif sont réglementés par l'article 11 et 12 des Dispositions Générales.

#### 2.1. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 4 des dispositions générales

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont conditionnées par la réglementation du P.P.R.I.F. annexé au P.L.U. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

#### 2.2. Autres limitations à l'occupation et l'utilisation du sol

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Autorisation et Déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

## **ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Non règlementé.

## **ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### 4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle le requérant (comprenant l'extension des constructions existantes) doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

### 4.2 - Assainissement

#### *4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif*

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions règlementaires en vigueur.

#### *4.2.2. Eaux pluviales*

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions règlementaires en vigueur. Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions règlementaires en vigueur.

En l'absence de réseau, les ouvrages nécessaires doivent diriger l'écoulement des eaux pluviales vers la voie publique ou les cours d'eau naturels.

Les murs bahuts et les murs de soutènement devront, s'ils existent, comporter des éléments permettant l'évacuation des eaux pluviales tels que des barbacanes.

### 4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Suite à la loi ALUR, cet article n'est pas règlementé.

## **ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

*Le recul d'un bâtiment par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.*

*A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, chacun n'excédant pas 1 mètre de profondeur par rapport au nu de la façade et 25% de la surface de cette dernière ainsi que les bâtiments ou parties de bâtiments dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 90 cm le sol existant avant travaux, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables si ils sont autorisés.*

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Un retrait de l'alignement pourra être autorisé à l'une des conditions suivantes :

- le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin et implantée avec un retrait plus important
- s'il s'agit d'extensions de bâtiments existants régulièrement édifiés implantés avec des retraits différents à condition de respecter l'alignement du bâtiment principal et de s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.

## **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

*Le recul d'un bâtiment par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite concernée.*

7.1. Les bâtiments doivent être implantés à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,

- soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre de 5 mètres minimum.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises en cas d'extension, de surélévation ou de changement de destination d'une construction principale existante, régulièrement édifiée, implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.

7.3. Les piscines, bassins, plans d'eau doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

## **ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non règlementé

## **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non règlementé

## **ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur de tout bâtiment est mesurée du terrain naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.

10.2 : La hauteur maximale des bâtiments est fixée :

- à la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment voisin le plus haut avec une tolérance de 0,50 mètre, sous réserve de ne pas incommoder la vue depuis ces dernières
- nonobstant les dispositions du paragraphe précédent, la hauteur maximale de toute construction (y compris CINASPIC) ne pourra excéder 7.5 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faitage.
- sur le périmètre de la servitude Non Altius Tollendi reportée sur le plan de zonage, le faitage de toutes les constructions y compris les superstructures ne pourra excéder l'altitude de la courbe de niveau de la place Charles de Gaulle et de la rue Orangers qui en descend.

10.3. La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 2,50 mètre à l'égout du toit et 3 mètres au faitage

10.4 Les hauteurs fixées au 10.2 peuvent être dépassées pour :

- les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs définies sans augmenter celle-ci.
- Les éléments techniques tels que cheminées.

10.5 La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres dont 0,50 mètre pour le mur-bahut.

Les murs de soutènement sont soumis aux dispositions de l'article 18 des dispositions générales.

Ils comportent des éléments permettant l'évacuation des eaux pluviales, tels que des barbacanes.

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### 1. Règles générales

Les constructions nouvelles ou les réparations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements, doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Est interdite toute imitation de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux bois, etc... ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc...

Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux, sont interdits.

Les constructions annexes doivent être incorporées aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.

### 2. Les façades – règles générales

Elles ne doivent avoir qu'un aplomb depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol.

Les goulottes techniques sont occultées.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade.

Toute installation de climatisation doit être réalisée à l'intérieur de la façade sous forme de niches masquées par un dispositif à lames.

Les boîtes aux lettres extérieures aux constructions sont intégrées aux portes des bâtiments ou bien à l'intérieur des bâtiments.

### 3. Aspects des façades

Elles seront de préférence enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes. Leur couleur s'approchera des nuances présentées dans le nuancier présenté page suivante.

Seuls les enduits lissés ou frottasses fins seront admis.

Les enduits dits « tyroliens » sont interdits. Les façades seront talochées.

Les murs et enduits extérieurs pourront être peints ou teintés dans la masse.

Les façades pourront cependant être lissées au mortier de chaux naturelle.

Les façades sur rues et sur cours des constructions devront être constituées de matériaux traditionnels de la région.

A l'occasion de travaux de restauration ou de modification, des conditions spéciales pourront être imposées en vue de rétablir leur aspect et leur style originels.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement.

#### 4. Les façades commerciales

Les devantures des boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée.

Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

Il est interdit dans l'établissement de ces devantures de recouvrir des motifs architecturaux ou décoratifs et d'employer des revêtements de céramique, grès cérame ou similaire.

Les devantures doivent être établies à 15 cm au moins de l'embrasure des portes et fenêtres. Les grilles de fermeture métallique seront situées à l'intérieur de la vitrine.

#### 5. Les ouvertures

La surface des ouvertures dans une façade devra toujours être inférieure à la surface des parties pleines soit 2/3 de plein pour 1/3 de vide.

A l'exception des vitrines commerciales, la proportion des ouvertures devra être plus haute que large.

Les baies devront être obturées par des persiennes développantes, à l'exclusion des volets brisés ou des volets roulants. Elles seront à lames rases pour la partie habitation, pleines.

#### 6. Les menuiseries, les fenêtres, les portes d'entrée

Toutes les menuiseries : persiennes, fenêtres, portes, portillons, etc... seront en bois à peindre. Sont exclus : bois verni, marron et blanc.

Les fenêtres à trois ou six carreaux sont seules autorisées, celles à « petits-bois » sont interdites.

Les menuiseries extérieures seront en bois à peindre, les éléments métalliques et les façades seront peints suivant les teintes d'un nuancier déposé en Mairie, seront exclus les tons vernis bois, marron et blanc.

#### 7. Les toitures

Pour les bâtiments mitoyens, les toitures doivent être à simple ou double pente et orientées de manière à ce qu'une des pentes donne sur la voie qui borde la construction et l'autre sur la partie arrière de l'unité foncière.

Pour les bâtiments, les toitures seront à une ou deux pentes. Les pentes seront comprises entre 25 et 30 %.

Les toitures doivent être en tuiles canal. Leur couleur sera celle des tuiles anciennes locales.

Les tons rouges nuancés, les tons pailles et roses sont proscrits ; l'emploi de tout autre matériau est interdit tant pour les bâtiments principaux que pour leurs annexes.

Les toitures existantes en tuiles canal doivent être conservées et en cas de réfection de toiture, seul ce matériau sera utilisé.

Le ton des toitures nouvelles doit s'harmoniser avec celui des vieilles toitures, soit que des vieilles tuiles soient réemployées, soit que les tuiles aient subi une cuisson spéciale.

Aucune couverture en terrasse n'est autorisée.

Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons, mais en aucun cas de tuiles en chapeau, de tuyaux d'amiante-ciment ou de tôles.

#### 8. Eléments supérieurs de la toiture

Les superstructures au-delà du plan de toiture sont interdites, à l'exclusion des souches de cheminées.

### 9. Clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées, soit de haies vives, soit de claires voies. Le mur bahut doit être soigneusement traité de préférence en matériaux naturels. Il doit intégrer des systèmes appropriés d'évacuation des eaux de pluie tels que des barbacanes.

Les brise-vues opaques sont interdits.

### 10. Panneaux solaires

Ils sont interdits dans la zone UA.

## **ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

## **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Suite à la loi ALUR, cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adapté à son futur raccordement.

## CHAPITRE II : ZONE UB

Il s'agit d'une zone d'extension du centre, de densité moyenne à forte, comportant un habitat de petits collectifs et d'individuels groupés ou discontinus, accompagnés de commerces, de services de proximité et d'équipements publics.

Un sous-secteur UBa en contrebas du village limite la hauteur des bâtiments et leur densité pour tenir compte de la perception du village.

La commune étant soumise à un aléa retrait-gonflement des sols argileux, il est recommandé de procéder à des études géologiques et géotechniques pour toute nouvelle construction. Le plan de cet aléa est annexé au PLU.

### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdits :

- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les constructions à usage de commerce, sauf les cas visés à l'article UB2 ;
- la création des installations classées, sauf les cas visés à l'article UB2 ;
- les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de jeux et de sports, des aires de stationnement ouvertes au public et de ceux mentionnés à l'article UB2 ;
- l'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes ;
- le stationnement des caravanes isolés au sens des articles R.443-1 à 16 du Code de l'Urbanisme ;
- l'ouverture et l'extension de carrières.
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,

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

---

#### 2.1. Sont admis :

- les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que leur desserte (accès et réseau) ;
- les installations classées soumises à autorisation ainsi que celles soumises à déclaration à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

#### 2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 4 des dispositions générales

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont conditionnées par la réglementation du P.P.R.I.F. annexé au P.L.U. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

### 2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Espaces Verts Protégés de l'article 7 des dispositions générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Espace Vert protégé existant ou à créer au titre de l'article L.151-19° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 7 des dispositions générales.

## **ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### 1. Accès

Sont inconstructibles les îlots de propriété qui ne disposent pas d'un accès privatif automobile sur une voie publique ou privée commune.

Toute construction doit être accessible au matériel de lutte contre l'incendie.

Un îlot de propriété ne pourra avoir plus d'un accès carrossable sur une voie publique ou privée commune.

Les accès doivent être aménagés de manière à assurer la sécurité des usagers.

### 2. Voirie

Sont constructibles les îlots de propriété desservis par des voies publiques ou privées ayant au moins les caractéristiques suivantes :

- largeur minima de chaussée : 4 mètres ;
- largeur minima de plate-forme : 6 mètres.

Ces largeurs pourront être diminuées jusqu'à 3,50 mètres si la voie ne dessert qu'un nombre limité de logements.

Les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale pour permettre le demi-tour des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

## **ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### 1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### 2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelles doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

L'évacuation des eaux résiduelles industrielles dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la législation en vigueur.

### 3. Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence de réseau, et sur toutes les surfaces imperméabilisées elles devront être collectées vers des bassins de rétention, des caniveaux, fossés et réseaux.

Les murs bahuts et les murs de soutènement devront, s'ils existent, comporter des éléments permettant l'évacuation des eaux pluviales tels que des barbacanes.

#### 4. Electricité – téléphone

Tout branchement nouveau ou extension du réseau sera réalisé dans la mesure du possible en souterrain.

### **ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Suite à la loi ALUR, cet article n'est pas réglementé.

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

En l'absence de toute indication, précisant sur le plan les marges de reculement, tout bâtiment doit être implanté de telle sorte que le nu de la façade soit en retrait de 2 mètres au minimum par rapport à cet alignement. Les bâtiments existants implantés à l'alignement conservent cette implantation en cas de réhabilitation ou de rehaussement.

Dans le sous-secteur UBa, ce recul est fixé à 4 mètres.

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

Les constructions nouvelles pourront être implantées :

- En retrait des limites séparatives : En zone UB, les marges de reculement par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à 2 mètres. Dans le sous-secteur UBa, ce recul sera rehaussé à 4 mètres.
- En mitoyenneté, l'implantation sur les limites séparatives de propriété sera admise dans les seuls cas suivants :
  - La construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la propriété voisine et sur la limite séparative commune ;
  - La construction nouvelle est une annexe qui n'est affectée ni à l'habitation ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle et sa hauteur totale par rapport au sol naturel ou excavé n'excède pas 3 mètres au faitage.

## **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions (y compris les bassins, plans d'eau, piscines, dont les murs d'encuvement dépassent 0,70 mètre au-dessus du sol naturel) ne doit pas excéder 40 %.

Elle peut être portée à 50 % pour les établissements hôteliers et de commerces en rez-de-chaussée.

## **ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

- En zone UB, La hauteur de façade mesurée depuis le sol naturel (ou excavé s'il n'est pas remblayé) jusqu'à l'égout de toiture n'excèdera pas 9 m et R+2.
- Dans le sous-secteur UBa, cette hauteur est limitée à 7 m et R+1.
- Au-delà de la hauteur maximum autorisée pour les murs de façade, ne peuvent être construites que des toitures, dont le volume est limité, sauf pour les souches de cheminées, par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35 % au maximum au-dessus du plan horizontal.
- Pourra être admise la construction d'acrotère d'une hauteur maximale de 1 mètre.

La hauteur des annexes est limitée à 2,50 m à l'égout du toit mesurée à partir du sol naturel ou excavé.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2 m. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 1,10 m de hauteur à partir du sol naturel ou excavé.

Les murs de soutènement sont soumis aux dispositions de l'article 18 des dispositions générales.

## **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Les constructions seront de forme simple dans un ensemble présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style ; le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, des paysages et la tenue générale de l'agglomération.

Les constructions doivent s'efforcer à la plus grande simplicité de volume possible.

Les enduits et les matériaux doivent être de teintes claires. L'emploi de couleurs vives n'est autorisé que sur des éléments architecturaux accessoires et de petites surfaces.

Sont interdits les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc.) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les toitures doivent être soit en terrasses, soit en tuiles rondes ou similaires. Des servitudes spéciales relatives à la protection des baies, au choix des couleurs et des matériaux de revêtement des façades peuvent être imposées aux constructeurs après avis des Commissions compétentes.

Comme stipulé à l'article 15 des dispositions générales, les panneaux solaires sont autorisés. Ils doivent présenter une bonne intégration paysagère et architecturale.

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claires-voies ; le mur-bahut doit être soigneusement traité par un mortier fin ou des pierres de pays. Les brise-vues non végétalisés sont interdits.

Les murs de soutènement devront être soigneusement traités par un mortier fin ou pierres de pays et agrémentés de plantations grimpantes leur conférant un caractère naturel les intégrant harmonieusement dans le paysage.

Les toitures terrasses, lorsqu'elles sont accessibles, seront dallées de carreaux en terre cuite ou bien recevront des plantations couvrant le sol (style pelouse).

Les groupes de maisons individuelles devront faire l'objet d'une composition d'ensemble ; seule une antenne collective de télévision sera autorisée.

La construction de piscines, bassins, plans d'eau, ne doit entraîner ni déboisement ni terrassement excessif. Elles devront s'intégrer dans la structure des restanques.

#### **Recherche architecturale :**

- Des formes et matériaux non traditionnels pourront être tolérés à condition d'être isolés ou de disposer d'une superficie de terrain garantissant la permanence de cet isolement et des conditions d'implantation, ou de constituer un groupe d'habitations. Toute architecture moderne doit s'intégrer dans le paysage.

## **ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules (ainsi que leurs aires de stationnement) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes.

- **Habitation** : 1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- **Bureaux** : 1 place par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- **Commerces** : 1 place par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au-delà de 200m<sup>2</sup> de surface de vente : 10 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- **Hôtels - Restaurant** : 1 place par chambre et 3 places par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant (normes cumulatives)
- **Cliniques** : 1 place pour 2 lits
- Etablissement d'enseignement :
- **1<sup>er</sup> degré** – 1 place par classe
- **2<sup>ème</sup> degré** – 2 places par classe + 1 place par emploi administratif
- Par ailleurs, il devra être prévu une aire de stationnement pour cycles : 15 m<sup>2</sup> pour 30 élèves.
- **Salles de spectacles et de réunion** : le nombre de places doit être égal à 40 % du nombre de personnes pouvant être rassemblées dans l'immeuble.

- **Etablissements industriels et artisanaux** : 1 place pour 2 emplois. Les aires de stationnement et d'évolution devront être conformes aux besoins, du personnel et de l'exploitation.
- **Installations classées** : 1 place par 2 emplois

### **ARTICLE UB 13 –OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traitées en espaces verts plantés.

Dans le cas d'aire de stationnement sur dalle, les arbres devront être plantés sur la surface libre restante.

Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger, à créer, figurés au plan, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 à L113-7 et R113-1 à R113-14 du Code de l'urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Tout olivier nécessitant d'être déplacé doit être replanté au sein de la même propriété.

### **ARTICLE UB 14 –COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Suite à la loi ALUR, cet article n'est pas règlementé.

### **ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Toute nouvelle construction sera équipée d'un dispositif de valorisation des eaux de ruissellement issues de la toiture du bâtiment principal, comme stipulé à l'article 16 des dispositions générales.

Toute nouvelle construction s'accompagne d'un dispositif de rétention des eaux pluviales comme stipulé à l'article 17 des dispositions générales.

### **ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adapté à son futur raccordement.

## **CHAPITRE III : ZONE UC**

La zone UC correspond aux secteurs résidentiels d'habitat individuel disposant de l'assainissement collectif ou pouvant facilement y accéder.

La commune étant soumise à un aléa retrait-gonflement des sols argileux, il est recommandé de procéder à des études géologiques et géotechniques pour toute nouvelle construction. Le plan de cet aléa est annexé au PLU.

### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière, à l'exception des serres agricoles
- les dépôts de toute nature
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UC2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
- le stationnement des caravanes,
- les parcs d'attractions
- toute occupation et utilisation du sol susceptible de compromettre ou ne pas mettre en œuvre les objectifs de verdissement dans les périmètres d'Espace Vert Protégé tels que figurant sur les plans de zonage dans les conditions prévues à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

### **ARTICLE UC 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :

- les implantations, les gabarits et les aspects des ouvrages techniques sont réglementés par l'article 11 et 12 des Dispositions Générales.
- dans les secteurs non aedificandi portés aux documents graphiques, ne sont admis que les occupations et utilisations du sol ayant pour effet de réduire l'aléa très fort Inondation et de protéger les biens et les personnes, et les travaux routiers et techniques sous réserve qu'ils n'aggravent pas le risque pour les propriétés voisines.

### 2.1. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 4 des dispositions générales

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont conditionnées par la réglementation du P.P.R.I.F. annexé au P.L.U. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

### 2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Espaces Verts Protégés de l'article 7 des dispositions générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Espace Vert protégé existant ou à créer au titre de l'article L.151-19° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 7 des dispositions générales.

### 2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la promotion de la sobriété énergétique

Les occupations et utilisations du sol à usage d'activités, d'équipement et d'habitat respectent les dispositions prises pour la réduction de la consommation des énergies fossiles mentionnées à l'article 15 du titre 1 du présent règlement (Dispositions Générales).

### 2.4. Autres limitations à l'occupation et l'utilisation du sol

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Autorisation et Déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

## **ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### 3.1 – l'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Un seul accès sera autorisé par unité foncière.

Pour des raisons de sécurité, aucun nouvel accès individuel n'est autorisé sur la RD 6085 si un autre accès est possible pour l'unité foncière.

### 3.2 – la desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### 4.1 - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

## 4.2 - Assainissement

### *4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif*

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un dispositif d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un système d'assainissement individuel devra être mise en œuvre conformément aux normes en vigueur, et en particulier les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

### *4.2.2. Eaux pluviales*

Des exigences de performance environnementale sur la valorisation des eaux de pluies sont énoncées à l'article 14 des Dispositions Générales.

Les eaux pluviales précipitées sur toute construction devront être collectées sur leur emprise sans écoulement dans le domaine public, celles provenant de toute surface imperméabilisée seront collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau pluvial, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin de régulation avec épandage) sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ainsi, les murs bahuts et les murs de soutènement devront, si ils existent, comporter des éléments permettant l'évacuation des eaux pluviales tels que des barbacanes.

## **ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé

## **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de :

- 5 mètres de l'alignement ou de la limite de propriété.

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

---

### 7.1. Implantation des bâtiments à partir de la limite séparative de propriété

- en ordre discontinu, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 5 mètres
- à 2 mètres de la limite séparative si le bâtiment est une annexe

7.2. Les bassins des piscines et des plans d'eau doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

## **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

N'est pas réglementé

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Les constructions respectent les dispositions prescrites à l'article 15 des Dispositions Générales (Titre 1 du présent règlement d'urbanisme).

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol des CINASPIC énoncées à l'article 12 des Dispositions Générales est portée à 25 %.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### 10.1. Calcul de la hauteur :

La hauteur de tout bâtiment est mesurée du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions est majorée dans les secteurs d'aléa de ruissellement conformément à l'article 3 des Dispositions Générales du titre I du présent règlement d'urbanisme.

### 10.2. La hauteur maximale des bâtiments est fixée :

- à 7 mètres et R+1

10.3. La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit

### 10.4 Les hauteurs fixées au 10.2 et 10.3 peuvent être dépassées pour :

- les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs définies sans augmenter celle-ci.
- Les éléments techniques tels que cheminées, et éléments de décor architecturaux sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

### 10.5. Murs de soutènement

Les murs de soutènement sont soumis aux dispositions de l'article 18 des dispositions générales.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### 11.1 Règles générales :

Les reconstructions ou les réparations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur ni les perspectives urbaines.

Les innovations architecturales sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc... ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc...

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

Les annexes sont des constructions maçonnées.

Les piscines doivent s'intégrer dans la structure des restanques.

Les clôtures sont réalisées de manière simple, soignée, en harmonie et cohérence avec celles du voisinage immédiat. L'article 4 des Dispositions Générales du présent Règlement d'Urbanisme énonce plusieurs contraintes pour la réalisation des clôtures dans les zones d'aléa de ruissellement des eaux pluviales. Les brise-vues non végétalisées sont interdits.

### 11.2 Les toitures et les infrastructures de production d'énergie renouvelable :

Les toitures terrasses inaccessibles sont autorisées sous réserve d'être végétalisées, traitées comme une cinquième façade et sans accueillir aucun système technique. Les toitures terrasses accessibles seront dallées de carreaux en terre cuite ou bien recevront des plantations couvrant le sol (style pelouse).

A l'exclusion des toitures terrasses, les couvertures en pente seront couvertes de tuiles canal.

La pose sur plaques support de tuiles est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles. Elle sera teintée dans la masse.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés (capteurs photovoltaïques, chauffe-eau solaires....) sous réserve d'être intégrés dans le plan des toitures tuiles. Ils seront implantés en partie basse des pans de toiture afin de limiter leur impact visuel, ou sur les zones de toitures terrasses.

### 11.3 Les clôtures

Les clôtures doivent être simples, en harmonie avec les constructions et être constituées de préférence d'éléments végétaux, doublés ou non d'un grillage (la clôture végétale constitue un élément d'intégration au paysage).

Les murs et les murs bahuts doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec ceux-ci.

## ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### Stationnement des véhicules automobiles

Fonctions	Surface de plancher	Norme imposée
1. Habitat		2 places par logement
2. Hébergement hôtelier		1 place / 2 chambres
3. Bureaux		1 place / 35m <sup>2</sup> de surface de plancher
4. Commerces	≤100m <sup>2</sup>	Pas de norme imposée
	>100m <sup>2</sup>	1 place/50m <sup>2</sup> de surface de plancher
5. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations		1 place/100m <sup>2</sup> de surface de plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leurs besoins.

### Stationnement des 2 roues :

Fonctions	Surfaces à réaliser
<u>Habitations</u>	2 places pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
<u>Bureaux et Commerces</u>	1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<u>Artisanat</u>	1 place pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
<u>Hébergement hôtelier</u>	1 place pour 4 chambres
<u>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leurs besoins.

En cas de non réalisation des aires de stationnement prévues pour les véhicules à 4 roues ; le pétitionnaire s'acquittera de la participation en vigueur sur le territoire communal.

## **ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

### 13.1. Verdissement et paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les essences allergisantes seront évitées ou utilisées dans une faible proportion. Les essences reconnues envahissantes régionalement seront prosrites.

Lorsque des plantations d'arbres sont requises, elles doivent être constituées d'arbres et d'arbustes d'essence locale ou adaptées aux spécificités locales.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts tels que définis ci-après avec un minimum de 60% de l'unité foncière en pleine terre.

### 13.2. Intégration des aires de stationnement - non compris les infrastructures de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige **pour 4 emplacements dont au moins la moitié en pleine terre**. Il peut être intéressant pour des raisons écologiques et paysagères de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

### 13.3 Les Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger, à créer, figurés au plan, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 à L113-7 et R113-1 à R113-14 du Code de l'urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

### 13.4. Les Espaces Verts Protégés

Les Espaces Verts Protégés existants ou à réaliser au titre de l'article L.151-19° figurant sur les documents graphiques doivent être préservés selon les modalités fixées à l'article 7 des dispositions générales.

Le respect d'un périmètre suffisant autour des arbres concernés doit être garanti pour assurer leur pérennité et leur développement.

### 13.5. Les restanques existantes

La conservation et leur protection est la réglementation commune sur l'ensemble du territoire communal. Seuls des aménagements ponctuels (accès, clôtures, emprise de construction ou bâtiment) peuvent y être autorisés.

### 13.6. Les oliviers

Tout olivier nécessitant d'être déplacé doit être replanté au sein de la même propriété.

## **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Suite à la loi ALUR, cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Toute nouvelle construction sera équipée d'un dispositif de valorisation des eaux de ruissellement issues de la toiture du bâtiment principal, comme stipulé à l'article 16 des dispositions générales.

Toute nouvelle construction s'accompagne d'un dispositif de rétention des eaux pluviales comme stipulé à l'article 17 des dispositions générales.

## **ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adapté à son futur raccordement.

## CHAPITRE IV : ZONE UD

La zone UD correspond aux secteurs résidentiels d'habitat individuel ne disposant pas de l'assainissement collectif. Ces espaces possèdent donc une densité plus faible et possèdent un caractère paysager plus sensible.

La commune étant soumise à un aléa retrait-gonflement des sols argileux, il est recommandé de procéder à des études géologiques et géotechniques pour toute nouvelle construction. Le plan de cet aléa est annexé au PLU.

### **ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière, à l'exception des serres agricoles
- les dépôts de toute nature
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UD2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
- le stationnement des caravanes,
- les parcs d'attractions
- toute occupation et utilisation du sol susceptible de compromettre ou ne pas mettre en œuvre les objectifs de verdissement dans les périmètres d'Espace Vert Protégé tels que figurant sur les plans de zonage dans les conditions prévues à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

### **ARTICLE UD 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :

- les implantations, les gabarits et les aspects des ouvrages techniques sont réglementés par l'article 11 et 12 des Dispositions Générales.
- dans les secteurs non aedificandi portés aux documents graphiques, ne sont admis que les occupations et utilisations du sol ayant pour effet de réduire l'aléa très fort Inondation et de protéger les biens et les personnes, et les travaux routiers et techniques sous réserve qu'ils n'aggravent pas le risque pour les propriétés voisines.

### 2.1. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 4 des dispositions générales

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont conditionnées par la réglementation du P.P.R.I.F. annexé au P.L.U. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

### 2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Espaces Verts Protégés de l'article 7 des dispositions générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Espace Vert protégé existant ou à créer au titre de l'article L.151-19° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 7 des dispositions générales.

### 2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la promotion de la sobriété énergétique

Les occupations et utilisations du sol à usage d'activités, d'équipement et d'habitat respectent les dispositions prises pour la réduction de la consommation des énergies fossiles mentionnées à l'article 15 des Dispositions Générales.

### 2.4. Autres limitations à l'occupation et l'utilisation du sol

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Autorisation et Déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

## **ARTICLE UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### 3.1 – l'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Un seul accès sera autorisé par unité foncière.

Pour des raisons de sécurité, aucun nouvel accès individuel n'est autorisé sur la RD 6085 si un autre accès est possible pour l'unité foncière.

### 3.2 – la desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT**

---

### 4.1 - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

### 4.2 - Assainissement

#### *4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif*

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un dispositif d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un système d'assainissement individuel devra être mise en œuvre conformément aux normes en vigueur, et en particulier les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

#### *4.2.2. Eaux pluviales*

Des exigences de performance environnementale sur la valorisation des eaux de pluies sont énoncées à l'article 14 des Dispositions Générales.

Les eaux pluviales précipitées sur toute construction devront être collectées sur leur emprise sans écoulement dans le domaine public, celles provenant de toute surface imperméabilisée seront collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau pluvial, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin de régulation avec épandage) sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ainsi, les murs bahuts et les murs de soutènement devront, s'ils existent, comporter des éléments permettant l'évacuation des eaux pluviales tels que des barbacanes.

## **ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé

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

---

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de :

- 5 mètres de l'alignement ou de la limite de propriété

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

---

7.1. Implantation des bâtiments à partir de la limite séparative de propriété

- en ordre discontinu, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 5 mètres
- à 2 mètres de la limite séparative si le bâtiment est une annexe

7.2. Les bassins des piscines, des plans d'eau doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

## **ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Les constructions respectent les dispositions prescrites à l'article 15 des Dispositions Générales (Titre 1 du présent règlement d'urbanisme).

Dans les secteurs non aedificandi portés aux documents graphiques, ne sont admis que les occupations et utilisations du sol ayant pour effet de réduire l'aléa et de protéger les biens et les personnes, et les travaux routiers et techniques sous réserve qu'ils n'aggravent pas le risque pour les propriétés voisines.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 15 % la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol des CINASPIC énoncées à l'article 12 des Dispositions Générales est portée à 25 %.

## **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### 10.1. Calcul de la hauteur :

La hauteur de tout bâtiment est mesurée du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions est majorée dans les secteurs d'aléa de ruissellement conformément à l'article 3 des Dispositions Générales du titre I du présent règlement d'urbanisme.

### 10.2. La hauteur maximale des bâtiments est fixée :

- à 7 mètres et R+1

10.3. La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit

10.4 Les hauteurs fixées au 10.2 et 10.3 peuvent être dépassées pour :

- les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs définies sans augmenter celle-ci.
- Les éléments techniques tels que cheminées, et éléments de décor architecturaux sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### 11.1 Règles générales :

Les reconstructions ou les réparations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur ni les perspectives urbaines.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc... ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc...

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

Les annexes sont des constructions maçonnées.

Les piscines doivent s'intégrer dans la structure des restanques.

### 11.2 Les toitures et les infrastructures de production d'énergie renouvelable :

Les toitures terrasses inaccessibles sont autorisées sous réserve d'être végétalisées, traitées comme une cinquième façade et sans accueillir aucun système technique.

A l'exclusion des toitures terrasses, les couvertures en pente seront couvertes de tuiles canals

La pose sur plaques support de tuiles est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles. Elle sera teintée dans la masse.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés (capteurs photovoltaïques, chauffe-eau solaires....) sous réserve d'être intégrés dans le plan des toitures tuiles. Ils seront implantés en partie basse des pans de toiture afin de limiter leur impact visuel, ou sur les zones de toitures terrasses.

### 11.3 Les clôtures

Les clôtures doivent être simples, en harmonie avec les constructions et être constituées de préférence d'éléments végétaux, doublés ou non d'un grillage (la clôture végétale constitue un élément d'intégration au paysage).

Les murs et les murs bahuts doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec ceux-ci. Ils seront traité avec du mortier fin ou en pierre de pays. Les brise-vues non végétalisées sont interdits.

L'article 4 des Dispositions Générales du présent Règlement d'Urbanisme énonce plusieurs contraintes pour la réalisation des clôtures dans les zones d'aléa de ruissellement des eaux pluviales.

## ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### Stationnement des véhicules automobiles

Fonction	Surface de plancher	Norme imposée
1. Habitat		2 places par logement
2. Hébergement hôtelier		1 place / 2 chambres
3. Bureaux		1 place / 35m <sup>2</sup> de surface de plancher
4. Commerces	≤100m <sup>2</sup>	Pas de norme imposée
	>100m <sup>2</sup>	1 place/50m <sup>2</sup> de surface de plancher
5. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations		1 place/100m <sup>2</sup> de surface de plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leurs besoins.

### Stationnement des 2 roues :

Fonctions	Surfaces à réaliser
<u>Habitations</u>	2 places pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
<u>Bureaux et Commerces</u>	1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<u>Artisanat</u>	1 place pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
<u>Hébergement hôtelier</u>	1 place pour 4 chambres
<u>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leurs besoins.

En cas de non réalisation des aires de stationnement prévues pour les véhicules à 4 roues; le pétitionnaire s'acquittera de la participation en vigueur sur le territoire communal.

## **ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

### 13.1. Verdissement et paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les essences allergisantes seront évitées ou utilisées dans une faible proportion. Les essences reconnues envahissantes régionalement seront proscrites.

Lorsque des plantations d'arbres sont requises, elles doivent être constituées d'arbres et d'arbustes d'essence locale ou adaptées aux spécificités locales.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts tels que définis ci-après avec un minimum de 60 % de l'unité foncière en pleine terre.

### 13.2. Intégration des aires de stationnement - non compris les infrastructures de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige **pour 4 emplacements dont au moins la moitié en pleine terre**. Il peut être intéressant pour des raisons écologiques et paysagères de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

### 13.3 Les Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger, à créer, figurés au plan, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 à L113-7 et R113-1 à R113-14 du Code de l'urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

### 13.4. Les Espaces Verts Protégés

Les Espaces Verts Protégés existants ou à réaliser au titre de l'article L.151-19° figurant sur les documents graphiques doivent être préservés selon les modalités fixées à l'article 7 des dispositions générales.

Le respect d'un périmètre suffisant autour des arbres concernés doit être garanti pour assurer leur pérennité et leur développement.

### 13.5. Les restanques existantes

La conservation et leur protection est la réglementation commune sur l'ensemble du territoire communal. Seuls des aménagements ponctuels (accès, clôtures, emprise de construction ou bâtiment) peuvent y être autorisés.

### 13.6. Les oliviers

Tout olivier nécessitant d'être déplacé doit être replanté au sein de la même propriété.

## **ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Suite à la loi ALUR, cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE UD 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Toute nouvelle construction sera équipée d'un dispositif de valorisation des eaux de ruissellement issues de la toiture du bâtiment principal, comme stipulé à l'article 16 des dispositions générales.

Toute nouvelle construction s'accompagne d'un dispositif de rétention des eaux pluviales comme stipulé à l'article 17 des dispositions générales.

## **ARTICLE UD 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adapté à son futur raccordement.

## **TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

## **ZONE 2AU**

La zone **2AU** constitue une réserve foncière au sein de la zone UB.

Située au cœur du projet de densification, elle sera l'occasion pour la commune de développer un projet mixte, mêlant activités économiques et logements.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par une révision du PLU et la mise en place d'une OAP.

La commune étant soumise à un aléa retrait-gonflement des sols argileux, il est recommandé de procéder à des études géologiques et géotechniques pour toute nouvelle construction. Le plan de cet aléa est annexé au PLU.

### **ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

### **ARTICLE 2AU2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les ouvrages techniques divers à condition d'être nécessaires aux services publics ou à la mise en sécurité des biens et des personnes

### **ARTICLE 2AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou à la mise en sécurité des biens et des personnes peuvent s'implanter à l'alignement ou respecter un recul minimum d'1m par rapport audit alignement.

### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou à la mise en sécurité des biens et des personnes peuvent s'implanter en limite séparative ou respecter un recul minimum d'1m par rapport auxdites limites.

### **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites et paysages. L'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

**ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute nouvelle construction sera équipée d'un dispositif de valorisation des eaux de ruissellement issues de la toiture du bâtiment principal, comme stipulé à l'article 16 des dispositions générales.

Toute nouvelle construction s'accompagne d'un dispositif de rétention des eaux pluviales comme stipulé à l'article 17 des dispositions générales.

**ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

---

## ZONE A

Les zones agricoles dites A sont les zones présentant un intérêt agricole ou agronomique. Au sein des zones A, seuls les exploitants agricoles peuvent construire des bâtiments, et leur construction à usage d'habitation s'il en est démontré le besoin et le lien de nécessité avec l'exploitation.

La commune étant soumise à un aléa retrait-gonflement des sols argileux, il est recommandé de procéder à des études géologiques et géotechniques pour toute nouvelle construction. Le plan de cet aléa est annexé au PLU.

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article A2 à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif et des ouvrages nécessaires à la mise en sécurité de ces risques face aux risques naturels (incendies de forêt, inondation....)
- Toute construction ou occupation du sol non mentionnée à l'article A 2 est interdite, notamment les dépôts à l'air libre de matériaux, déchets ou épaves de quelque nature que ce soit.
- La création de piscines n'est pas autorisée.
- L'extraction de terre y est strictement interdite.
- Les murs de soutènement autres que ceux liés à une occupation et utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Dans les talwegs, toute entrave à l'écoulement des eaux par des dispositifs construits ou végétaux est interdite.
- Sont également interdites les zones de dépôt de ferraille, de matériaux, de déchets, d'épandage et de produits polluants

### **ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

#### 2.1. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 4 des dispositions générales

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont conditionnées par la réglementation du P.P.R.I.F. annexé au P.L.U. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

#### 2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Oliveraies Protégées

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Oliveraie Protégée au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme, les oliviers ne peuvent pas être détruits. Tout arrachage doit être compensé par la plantation d'un olivier de même âge.

#### 2.3 Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans la zone A

- les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole et à l'exploitation forestière
- les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles ou forestières sous réserve de faire l'objet d'une autorisation délivrée par les autorités compétentes.
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités agricoles ou forestières, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux

## **ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### 3.1 – l'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

### 3.2 – la desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### 4.1 - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions de la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques et de la réglementation en vigueur.

*Pour les besoins agricoles et les usages non domestiques :*

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

### 4.2 - Assainissement

#### *4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif*

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un dispositif d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un système d'assainissement individuel devra être mise en œuvre conformément aux normes en vigueur, et en particulier les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

#### *4.2.2. Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

## **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Suite à la loi ALUR, cet article n'est pas réglementé.

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

---

*6.1. Implantation des bâtiments le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :*

- soit à une distance de l'axe de la RD 13 et RD 11 au moins égale à 10 mètres
- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres

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

---

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Les constructions respectent les dispositions prescrites à l'article 15 des Dispositions Générales (Titre 1 du présent règlement d'urbanisme).

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

*10.1. Calcul de la hauteur :*

La hauteur de tout bâtiment est mesurée du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions est majorée dans les secteurs d'aléa de ruissellement conformément à l'article 3 des Dispositions Générales du titre I du présent règlement d'urbanisme.

*10.2. La hauteur maximale des bâtiments est fixée :*

- - à 7 mètres dans la zone A

10.3. La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit

10.4 Les hauteurs fixées au 10.2 et 10.3 peuvent être dépassées pour :

- les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs définies sans augmenter celle-ci.
- Les éléments techniques tels que cheminées, et éléments de décor architecturaux sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

## **ARTICLE A 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays et recevront des plantations grimpantes ou retombantes.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles présenteront une simplicité de volume.

Les clôtures sont réalisées de manière simple, soignée, en harmonie et cohérence avec celles du voisinage immédiat. L'article 16 des Dispositions Générales du présent Règlement d'Urbanisme énonce plusieurs contraintes pour la réalisation des clôtures dans les zones d'aléa de ruissellement des eaux pluviales.

## **ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

13.1. Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L113-1 à L113-7 et R113-1 à R113-14 du Code de l'urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

13.2. Les Espaces Verts Protégés

Les Espaces Verts Protégés existants ou à réaliser au titre de l'article L.151-19° figurant sur les documents graphiques doivent être préservés selon les modalités fixées à l'article 7 des dispositions générales.

Le respect d'un périmètre suffisant autour des arbres concernés doit être garanti pour assurer leur pérennité et leur développement.

### 13.3. Les restanques existantes

La conservation et leur protection est la réglementation commune sur l'ensemble du territoire communal. Seuls des aménagements ponctuels (accès, clôtures, emprise de construction ou bâtiment) peuvent y être autorisés.

### 13.4. Les oliviers

Tout olivier nécessitant d'être déplacé doit être replanté au sein de la même propriété.

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Suite à la loi ALUR, cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.

## **TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

---

## **ZONE N**

La zone N recouvre les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements.

Elle comprend un secteur d'OAP relatif à la mise en valeur du plateau sportif.

La commune étant soumise à un aléa retrait-gonflement des sols argileux, il est recommandé de procéder à des études géologiques et géotechniques pour toute nouvelle construction. Le plan de cet aléa est annexé au PLU.

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdits :

- toutes occupations, utilisations du sol autres que celles visées à l'article ND2

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

L'aménagement ou extension mesurée sans changement d'affectation des bâtiments existants dans la limite de 250 m<sup>2</sup> au total, à condition que l'aménagement n'entraîne aucun déboisement, que son caractère n'altère pas le paysage, et qu'il n'entraîne pas la création de voirie nouvelle.

Les annexes sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> et à une distance maximale de 30 mètres de celui-ci.

Les piscines à condition d'être sur la même unité foncière que le bâtiment principal et à une distance maximale de 30 mètres de celui-ci.

Les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole et à l'exploitation forestière.

Dans la zone N couverte par l'OAP n°2, dite « Plateau sportif » :

- Les aménagements, bâtiments et constructions liés aux activités sportives et de loisirs décrites dans l'OAP
- la réalisation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif

#### 2.1. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 4 des dispositions générales

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont conditionnées par la réglementation du P.P.R.I.F. annexé au P.L.U. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

### **ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

Tout bâtiment aménagé doit être alimenté en eau potable.

L'assainissement sera effectué par des dispositifs en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

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

---

Non réglementé.

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

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Les bâtiments réaménagés devront l'être sans dépasser la hauteur initiale.

#### **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Les aménagements et restaurations ne devront pas porter atteinte au paysage et devront respecter l'architecture des bâtiments existants.

## **ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules (ainsi que leurs aires de stationnement) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

Les Espaces Boisés à conserver, à protéger, à créer, figurés au plan, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 à L113-7 et R113-1 à R113-14 du Code de l'urbanisme. Toute demande de défrichage y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Tout olivier nécessitant d'être déplacé doit être replanté au sein de la même propriété.

## **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.

# **ANNEXE – FICHE PAYSAGE ET PATRIMOINE REMARQUABLE**

---

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, d' « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 ».

A ce titre, au-delà des dispositions générales du chapitre 1 et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres du règlement, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont la présente annexe est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais d'un cercle étoilé et sont identifiés par un numéro.

N°	Type	Adresse	Prescriptions
1	Le Pré et ses Oliviers	boulevard du Dr Sauvy	Espace public faisant face à la mairie. Doit être maintenu en l'état. EVP instauré pour empêcher toute constructibilité
2	Oratoire Saint Antoine	9 chemin de Saint Antoine	Elément vernaculaire à préserver
3	Lavoir de la place et sa source dite « principale »	Place du Général de Gaulle	Toute rénovation et tous travaux doivent utiliser des matériaux similaires à ceux présents ou dans le même esprit
4	Oratoire de l'église Saint Casimir	Rue du docteur Belletrud	Elément vernaculaire à préserver
5	Lavoir des Basses Molières	289 chemin des Basses Molières	Toute rénovation et tous travaux doivent utiliser des matériaux similaires à ceux présents ou dans le même esprit
6	La Vigne	Chemin de la Molière	Parcelle unique sur la commune, cette vigne donne lieu à une protection particulière, interdisant toute construction. L'arrachage est interdit, hormis dans le but de replanter de nouveaux pieds
7	La Croix	Carrefour de la Croix	Elément vernaculaire à préserver
8	Lavoir du Bourboutel	Route de saint Cézaire	Toute rénovation et tous travaux doivent utiliser des matériaux similaires à ceux présents ou dans le même esprit

<b>P1</b>	Propriété remarquable	chemin de la Madonette	<p>Dans le périmètre reporté au plan de zonage, les espaces verts doivent être maintenus et entretenus. Les bâtiments et annexes doivent conserver le même aspect et les mêmes volumes qu'au moment de l'approbation du PLU. Les matériaux utilisés pour les rénovations doivent être identiques aux originaux pour ne pas dénaturer le caractère remarquable du bâti.</p>
<b>P2</b>	Propriété remarquable	boulevard de la Renaude	
<b>P3</b>	Propriété remarquable	chemin de Saint Jean	