

SPÉRACÈDES



La Croix de Cabris

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU

DE SPÉRACÈDES



5. Règlement

SOMMAIRE DU REGLEMENT

Titre I – Dispositions générales	3
Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines.....	21
Chapitre I : ZONE UA.....	22
Chapitre II : ZONE UB.....	29
Chapitre III : ZONE UC	35
Chapitre IV : ZONE UD.....	43
Titre III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser	51
ZONE 2AU	52
Titre IV - Dispositions applicables aux zones agricoles	54
ZONE A.....	55
Titre IV – Dispositions applicables aux zones naturelles	60
ZONE N.....	61
ANNEXE – paysage et patrimoine remarquable	65
ANNEXE – Exemples de dispositifs d’infiltration des eaux de pluie dans le sol pour une surface de parking perméable.....	69
ANNEXE – Exemples de dispositifs d’infiltration et rétention des eaux pluviales	71
ANNEXE –Article L.372-1 du code de l’environnement (copie Légifrance au 14 octobre 2024)	75

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 : zone résidentielle 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. Une zone Np correspond aux espaces de la DTA recouvrant le Grand Cadre Paysager d'une part et Les Grottes et Vestiges Préhistoriques d'autre part.

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 oliveraies exploitées à préserver au titre de l'article 151-19° du Code de l'Urbanisme.
 - Les oliveraies paysagères et d'agrément à préserver au titre de l'article 151-23° du Code de l'Urbanisme.
 - Les vignes à protéger au titre de l'article 151-19° du Code de l'Urbanisme.
 - Les bosquets d'arbres à préserver au titre de l'article 151-23° du Code de l'Urbanisme.
 - Les arbres majeurs de la commune à préserver 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 protection des vallons garantissant un bon écoulement des eaux pluviales et une continuité écologique au titre de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme.
 - 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 - ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DES ARTICLES L. 151-19 ET L.151-23 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.* ».

L'article L.151-23 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. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

A ce titre, le présent PLU identifie un certain nombre d'espaces verts protégés (EVP) à protéger ou réaliser, des bosquets et des arbres à préserver, ainsi que des oliveraies et des vignes.

Les coupes et abattages et les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine végétal, naturel et paysager repérés au plan de zonage font l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, et sont soumis à des conditions spécifiques énoncées ci-après :

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 m² de terrain concerné.

2 – Dans les périmètres d'Espaces Verts Protégés constitués d'oliviers exploités (localisés en zone A du plan de zonage) et de vignes sont seuls admis :

- Les ouvrages et aménagements nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de ces espaces.
- Tout arrachage non sanitaire doit être compensé par un arbre de la même espèce et de taille semblable.

3 – Dans les bosquets et oliveraies d'agrément, ainsi que pour les arbres remarquables, s'appliquent les prescriptions suivantes :

- Sont admis les ouvrages et aménagements nécessaires à l'entretien de ces espaces.
- 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...).
- Les arbres malades ou menaçant peuvent être élagués ou abattus avec une autorisation préalable obtenue en mairie.
- Un cercle de 10 mètres de diamètre, centré sur l'arbre, définit une zone d'inconstructibilité, interdisant ainsi tout nouveau bâti. L'imperméabilisation des sols (béton, ciment, enrobé...) y est interdite. Les travaux d'entretien de l'existant sont autorisés.

- Dans les bosquets et oliveraies d'agrément, tout arrachage non sanitaire doit être compensé par un arbre de la même espèce et de taille semblable.

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 démolit, 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.

Le présent PLU s'oppose à la reconstruction des bâtiments détruit dans le périmètre défini des vallons, traduits par une trame non aedificandi au plan de zonage.

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,

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, télécommunications, ...) 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'aire 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.

- Ces éléments ne s'appliquent pas aux constructions existantes dont le projet n'a pas pour effet de créer plus de 20m² de surface de plancher.
- Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les aires de stationnement doivent être aménagées avec des matériaux poreux afin de limiter l'imperméabilisation des sols (mousse végétale, pelouse, minéral/pavé filtrant). Figurent en annexes des exemples de revêtements pour les aires de stationnement.

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.

En l'absence d'opération d'aménagement d'ensemble, ces eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau pluvial public dès lors que celui-ci est existant et est en capacité de les recevoir. Le débit de fuite sera adapté en conséquence. En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les eaux retenues doivent néanmoins faire l'objet d'une infiltration sur la parcelle lorsque cela est possible.

La conception de ces dispositifs sera du ressort du maître d'ouvrage pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface.

Le pétitionnaire 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 des dispositifs sera dimensionnée selon la formule suivante :

Volume $V = 100 \text{ L} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés (voies goudronnées ou bétonnées, toitures, terrasses, piscines, etc.)}$.

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 instructeur 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.

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

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 m² (valable une fois seulement).

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

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 et de roches cyclopéennes est interdite, sauf pour les ouvrages publics.

ARTICLE 19 - REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

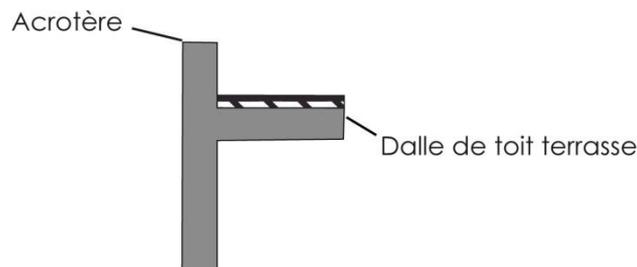
L'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme 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.

- **Arbre remarquable** : Arbre remarqué pour ses qualités, qui peuvent varier : son âge, sa rareté, ses dimensions, etc. Il a une valeur patrimoniale naturelle, culturelle et/ou paysagère forte. La protection des arbres remarquables est mentionnée aux articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme.
Règlementairement, les éléments suivants s'appliquent aux arbres remarquables identifiés dans le PLU :
 - Les arbres remarquables doivent être entretenus, ainsi que leurs abords.
 - Un cercle de 10 mètres de diamètre, centré sur l'arbre, définit une zone d'inconstructibilité, interdisant ainsi tout nouveau bâti. L'imperméabilisation des sols (béton, ciment, enrobé...) y est interdite. Les travaux d'entretien de l'existant sont autorisés.
 - Il est interdit de les abattre et de les élaguer sauf dans le cadre de leur entretien habituel.
 - Exception est faite si l'arbre représente un danger pour les biens et les personnes. Une autorisation doit alors être délivrée par la mairie pour procéder à l'abattage de l'arbre.

- **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.

- **Bosquet** : zone occupant une superficie inférieure à 50 ares, comportant au moins 4 arbres non alignés capables d'atteindre une hauteur supérieure à 5 mètres à maturité *in situ*, un couvert arboré de plus de 40 % et une largeur d'au moins 20 mètres. Les bosquets ne font pas partie de la surface forestière.

Règlementairement, les éléments suivants s'appliquent aux bosquets identifiés dans le PLU :

- Au sein des bosquets, sont admis les ouvrages et aménagements nécessaires à l'entretien de ces mêmes espaces (cabanon, réserve d'eau, bassin, etc.).
 - Sont également admis 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...).
 - Les arbres malades ou menaçant peuvent être élagués ou abattus avec une autorisation préalable obtenue en mairie.
 - Tout arrachage non sanitaire doit être compensé par un arbre de la même espèce et de taille semblable.
- **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 édiflée 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 26 juin 2023 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.

En annexe au règlement figure l'article L.372-1 du Code l'environnement à date du 03 février 2023, qui fixe les modalités des clôtures en zones naturelle et agricole.

- **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....

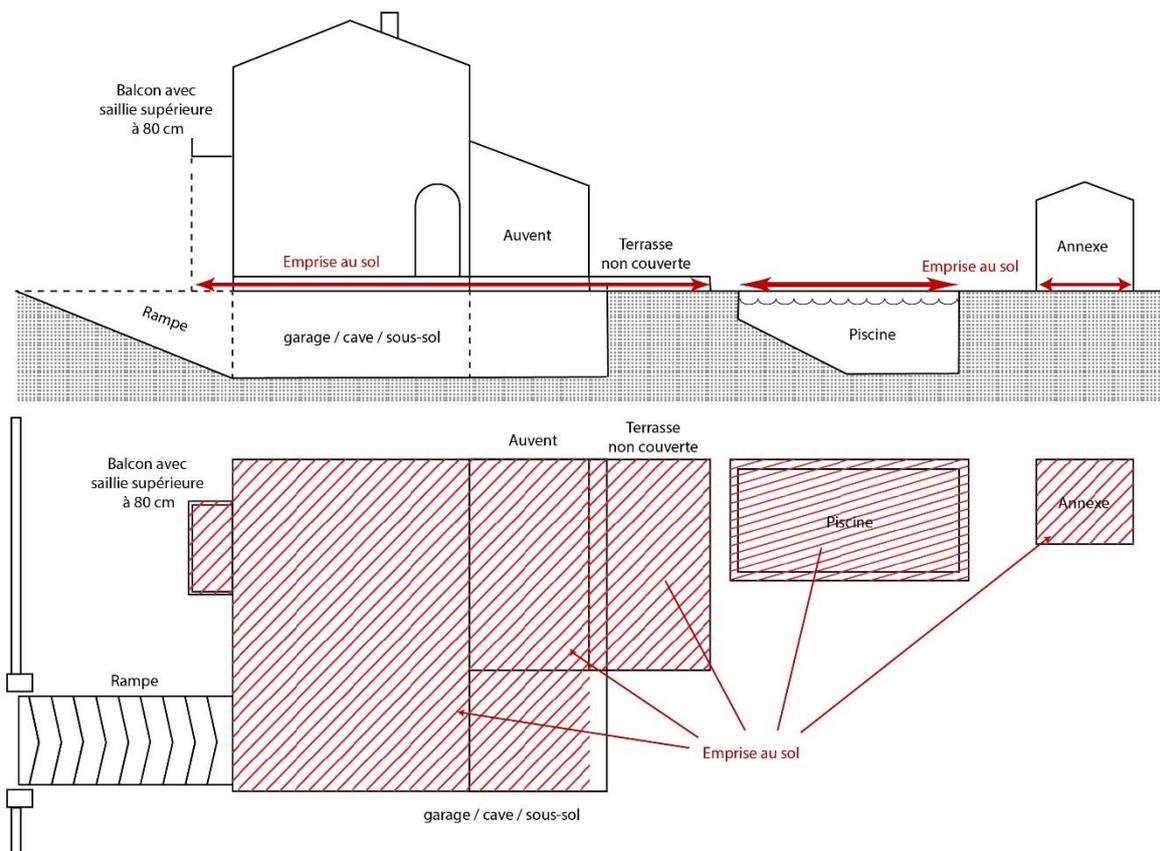
L'usage d'une construction peut être multiple : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts, ou services publics et d'intérêt collectif.

- 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, télécommunications, ...) 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 qui ne sont pas supportés par des piliers (balcons, pare-soleil, auvents, marquises, débords de toitures, oriels, constructions en porte à faux...).

Les terrasses et les piscines ainsi que leurs plages entrent également dans le calcul de l'emprise au sol, quelle que soit la hauteur de leurs fondations ou murs d'encuvement.

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. Les travaux en question ne devront cependant pas augmenter l'emprise au sol existante.

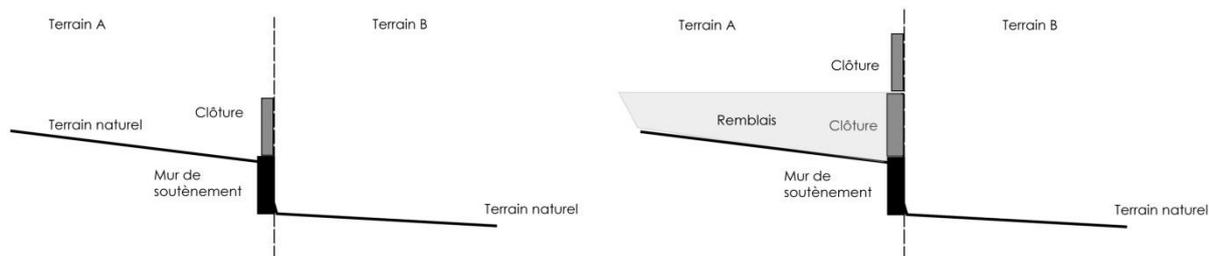


- **Espaces verts :** Les espaces verts désignent tout espace d'agrément de pleine terre dont le traitement est à dominante végétale.
- **Emprises publiques :** Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).
- **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 m².
- **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.

ARTICLE 21 – REcul DE 5 METRES DES CONSTRUCTIONS DANS LES VALLONS ET LE LONG DES RUISSEAUX

Le long des vallons identifiés aux documents graphiques, un recul de 5 mètres des constructions de part et d'autre du bord cadastré des vallons identifiés ; ou de son axe lorsque le vallon n'est pas cadastré ; garantissant le libre écoulement des eaux sera appliqué, même en cas de couverture du vallon.

Dans cette zone identifiée au document graphique, seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (eau, énergie, télécommunication, pipe-line, réseaux d'irrigation ou d'assainissement, etc.) et leur extension à condition de limiter au maximum leur impact. Elles ne peuvent faire l'objet que d'une occupation humaine limitée. Elles doivent être conçues et réalisées de manière à limiter les dommages structurels en cas de crues (étanchéité, résistance à la pression hydraulique, stabilité des ouvrages). Les équipements sensibles à l'eau (tels que transformateurs, postes de distribution, relais et antennes) doivent être mis hors d'eau.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, ainsi que les travaux de gestion et d'aménagement du cours d'eau peuvent être autorisés, dans le respect des dispositions du code de l'environnement.
- L'élargissement ou la modification des ouvrages de franchissement existants sont autorisés sous réserve d'améliorer les conditions d'écoulement.

Sont expressément interdits :

- Toute nouvelle construction ou nouveau bâtiment.
- La reconstruction des bâtiments démolis ou en ruine, quelle que soit la raison de la destruction dudit bâtiment.
- Les clôtures sous toutes leurs formes.

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 (cf. article 17 des dispositions générales). 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 (cf. article 16 des dispositions générales).

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

Pour donner 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 3 mètres minimum, piscines comprises.

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 3 mètres au faitage et 2,50 mètres à l'égout du toit.

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 0,60 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. Les couleurs vives sont interdites : bleu clair, violet pâle, vert pomme, etc.

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 toitures

Pour les bâtiments mitoyens, les toitures doivent être à simple ou double pente et orientées de manière 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 rouge nuancés, les tons paille et rose 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.

7. Eléments supérieurs de la toiture

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

8. 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. La hauteur des clôtures doit être équivalente à 2 mètres, dont 60 cm de mur bahut.

Les brise-vues opaques sont interdits, sauf pour les services publics.

9. Panneaux solaires

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.

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

2 places de stationnements pour 50 m² de surface de plancher créée + 1 place de stationnement visiteur pour 100 m² de surface de plancher créée.

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 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 – 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 ;
- La création des installations classées, sauf les cas visés à l'article UB2 ;
- Les installations et travaux divers 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 minimum de chaussée : 4 mètres ;
- Largeur minimum 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 (cf. article 17 des dispositions générales).

En l'absence de réseau, et sur toutes les surfaces imperméabilisées elles devront être collectées vers des bassins de rétention, des caniveaux, fossés et réseau (cf. article 17 des dispositions générales).

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 (cf. article 16 des dispositions générales).

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

Pour donner suite à la loi ALUR, cet article n'est pas règlementé.

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 recul, 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.

Les piscines seront situées à au moins 5 mètres des limites séparatives de la propriété.

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 et dissociés fonctionnellement et physiquement, doivent être implantés à une distance d'au moins 5 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol (telle que définie à l'article 20 des dispositions générales) ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

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

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

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 3m au faîtage et 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 végétalisées 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.

Les constructions de piscines, bassins, plans d'eau, devront s'intégrer dans la structure des restanques sans en modifier le tracé initial.

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 m² de surface de plancher
- **Bureaux** : 1 place par 30 m² de surface de plancher
- **Commerces** : 1 place par 30 m² de surface de plancher. Au-delà de 200m² de surface de vente : 10 places par 100 m² de surface de vente.
- **Hôtels - Restaurant** : 1 place par chambre et 3 places par 10 m² de salle de restaurant (normes cumulatives)
- **Cliniques** : 1 place pour 2 lits
- Etablissement d'enseignement :
- **1^{er} degré** – 1 place par classe
- **2^{ème} degré** – 2 places par classe + 1 place par emploi administratif
- Par ailleurs, il devra être prévu une aire de stationnement pour cycles : 15 m² 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 industrielles 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.

Un coefficient d'espaces verts de 50% en pleine terre sera respecté.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'utilisation de matériaux poreux est imposée dans l'aménagement des aires de stationnement, et est conseillée pour l'aménagement des voiries et des accès.

Des exemples de dispositifs d'infiltration des eaux de pluie dans le sol sur une surface de parking perméable sont précisés en annexe du présent règlement.

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 unité foncière.

ARTICLE UB 14 – 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 15 – 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 aux articles 16 et 17 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 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

L'implantation pour toutes constructions est de 7 mètres au minimum à partir de la limite séparative de propriété.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est de 7 mètres au minimum.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol (telle que définie à l'article 20 des dispositions générales) ne doit pas excéder 15 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol des CINASPIC est portée à 25 %.

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

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 3m au faîtage et à 2,50 m 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 :

Règles pour les toitures terrasses :

- Lorsqu'accessibles, elles seront dallées de carreaux en terre cuite ou bien recevront des plantations couvrant le sol (style pelouse) ;
- Lorsqu'inaccessibles, elles sont autorisées sous réserve d'être végétalisées, traitées comme une cinquième façade et n'accueillant aucun système technique ;
- Elles ne peuvent être couvertes de tuiles canal.

Règles pour les toitures pentes :

- Elles doivent être 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
Habitat		2 places par logement
Hébergement hôtelier		1 place / 2 chambres
Bureaux		1 place / 35m ² de surface de plancher
Commerces	≤100m ²	Pas de norme imposée
	>100m ²	1 place/50m ² de surface de plancher
Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations		1 place/100m ² de surface de plancher
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
Habitat	2 places pour 100m ² de surface de plancher
Bureaux et Commerces	1 place pour 50m ² de surface de plancher au-delà de 100 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 100m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place pour 4 chambres
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.

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'utilisation de matériaux poreux est imposée dans l'aménagement des aires de stationnement, et est conseillée pour l'aménagement des voiries et des accès.

Des exemples de dispositifs d'infiltration des eaux de pluie dans le sol sur une surface de parking perméable sont précisés en annexe du présent règlement.

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.

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

Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts tels que définis ci-après avec un minimum de 65% 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 unité foncière.

ARTICLE UC 14 – 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 15 – 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 aux l'article 16 et 17 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

L'implantation pour toutes constructions est de 7 mètres au minimum à partir de la limite séparative de propriété.

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

L'implantation des constructions nouvelles les unes par rapport aux autres sur une même propriété est de 7 mètres au minimum.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol (telle que définie à l'article 20 des dispositions générales) ne doit pas excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol des CINASPIC est portée à 25 %.

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

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 au faîtage et 2,50 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 traités 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
Habitat		2 places par logement
Hébergement hôtelier		1 place / 2 chambres
Bureaux		1 place / 35m ² de surface de plancher
Commerces	≤100m ²	Pas de norme imposée
	>100m ²	1 place/50m ² de surface de plancher
Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations		1 place/100m ² de surface de plancher
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>Habitat</u>	2 places pour 100m ² de surface de plancher
<u>Bureaux et Commerces</u>	1 place pour 50m ² de surface de plancher au-delà de 100 m ² de surface de plancher
<u>Artisanat</u>	1 place pour 100m ² 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'utilisation de matériaux poreux est imposée dans l'aménagement des aires de stationnement, et est conseillée pour l'aménagement des voiries et des accès.

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.

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

Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts tels que définis ci-après avec un minimum de 80% 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 unité foncière.

ARTICLE UD 14 – 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 15 – 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 – 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 15 – 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.
- Les installations et aménagements liés à la lutte contre les incendies.

- L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée sans changement d'affectation des bâtiments existants dans la limite de 180 m² d'emprise au sol 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 m² et à une distance maximale de 30 mètres du bâtiment principal.
- Les piscines à condition d'être sur la même unité foncière que le bâtiment principal et à une distance maximale de 30 mètres du bâtiment principal.

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

Pour donner suite à la loi ALUR, cet article n'est pas réglementé.

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

Le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile les constructions doivent s'implanter :

- 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 pour les autres voies et emprises.

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. Elles peuvent être végétalisées. 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.

Les clôtures devront respecter les prescriptions de l'article L372-1 du code de l'environnement, rappelé en annexe du présent règlement.

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 unité foncière.

ARTICLE A 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 15 – 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 une zone Np qui correspond aux espaces de la DTA recouvrant le Grand Cadre Paysager d'une part et Les Grottes et Vestiges Préhistoriques d'autre part.

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

2.1 Dans la zone Np

- Les installations, aménagements et constructions d'intérêt collectif et de services publics légers et réversibles liés, notamment aux activités sportives et de loisirs, ainsi qu'à la mise en valeur des grottes et vestiges préhistoriques présents dans la zone.
- Les équipements et aménagements publics ou collectifs liés à la gestion des risques.
- Les constructions et aménagements légers liés aux activités agricoles, forestières et de pleine nature.

2.2 Dans le reste de la zone N

- L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée (30% maximum) sans changement d'affectation des bâtiments existants (40 m² minimum) dans la limite de 180 m² d'emprise au sol 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. La hauteur des extensions est limitée à 9 mètres.
- Les annexes sous réserve que l'habitation existante présente une superficie de plancher de 70 m² ; que la surface de plancher ne dépasse pas 60 m² toutes annexes confondues et que l'annexe soit à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal. Les piscines sont considérées comme des annexes. Les annexes ne doivent être constituées que d'un rez-de-chaussée.
- Les installations et aménagements liés à la lutte et à la protection des risques.
- Les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole pastorale et à l'exploitation forestière dans la limite de 50 m² d'emprise au sol par construction.

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

- Les aménagements liés aux activités sportives et de loisirs décrits dans l'OAP
- L'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

- La réalisation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, dont la gestion des risques.

2.3. 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

L'aménagement ou l'extension mesurée sans changement d'affectation des bâtiments existants est limitée à 180 m² d'emprise au sol au total.

Les annexes ne dépassent pas 40 m².

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.

Les clôtures végétalisées sont autorisées.

Les clôtures devront respecter les prescriptions de l'article L372-1 du code de l'environnement, rappelé en annexe du présent règlement.

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 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 unité foncière.

ARTICLE N 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

**ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

ANNEXE – 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	Élément 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	Élément 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	Rue du Bourboutel	Toute rénovation et tous travaux doivent utiliser des matériaux similaires à ceux présents ou dans le même esprit
P1	Propriété remarquable	Chemin de la Madonette	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.
P2	Propriété remarquable	Boulevard de la Renaude	
P3	Propriété remarquable	Chemin de Saint Jean	

Le PLU protège également, au titre des articles L151-19 et L151-23, un ensemble paysagé composé de bosquets, d'oliveraies d'agrément et d'arbres remarquable. Les oliveraies sont identifiées par une trame colorée jaune au plan de zonage. Les arbres remarquables sont repérés par un point et un numéro, récapitulés dans le tableau ci-dessous. Les bosquets sont repérés par un aplat de couleur verte et un numéro, récapitulés dans le tableau ci-après.

N°	Type	Adresse	Prescriptions
A1	Micocoulier de Provence	398 route de Grasse	Les arbres remarquables doivent être entretenus, ainsi que leurs abords. Un cercle de 10 mètres de diamètre, centré sur l'arbre, définit une zone d'inconstructibilité, interdisant ainsi tout nouveau bâti. Les travaux d'entretien de l'existant sont autorisés. Il est interdit de les abattre et de les élaguer sauf dans
A2	Micocoulier de Provence	3 traverse de Rome	
A3	Platanes communs	4 place Charles de Gaulle	
A4	Chêne pédonculé	292 chemin de la Madonette	
A5	Chêne pédonculé	332 route de Cabris	
A6	Tilleul	434 chemin des Basses Molières	
A7	Cyprès de Provence	263 chemin des Basses Molières	
A8	Cyprès de Provence	24 boulevard de la Renaude	
A9	Pin maritime	45 chemin des Cigales	

A10	Pin maritime	Chemin du Claux d'Entoures	<p>le cadre de leur entretien habituel.</p> <p>Exception est faite si l'arbre représente un danger pour les biens et les personnes. Une autorisation doit alors être délivrée par la mairie pour procéder à l'abattage de l'arbre.</p>
A11	Cyprès de Provence	14 chemin de Saint Antoine	
A12	Cyprès de Provence	3 route de Saint Cézaire	
A13	Platanes communs	1 traverse de la Mairie	
A14	Micocoulier de Provence	2 boulevard de la Renaude	
A15	Cyprès de Provence	5 le Clos Barnier	
A16	Cyprès de Provence	22 chemin du Claux d'Entoures	

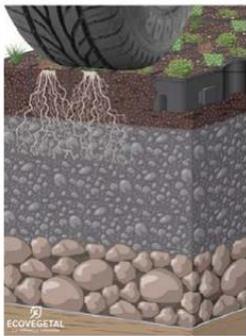
N°	Type	Adresse	Prescriptions
B1	Bosquet composé principalement de chênes	1769 chemin Etienne Betando	<p>Au sein des bosquets, sont admis les ouvrages et aménagements nécessaires à l'entretien de ces mêmes espaces (cabanon, réserve d'eau, bassin, etc.)</p> <p>Sont également admis la réalisation d'éléments 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...).</p> <p>Les arbres malades ou menaçant peuvent être</p>
B2	Bosquet composé principalement de chênes et de pins	8 chemin Saint Antoine	
B3	Bosquet composé principalement de chênes	22 chemin du Claux d'Entoures	
B4	Bosquet composé principalement de chênes	22 chemin du Claux d'Entoures	
B5	Bosquet composé principalement de chênes	15 chemin du Claux d'Entoures	
B6	Bosquet composé principalement de chênes et maquis	11 boulevard de la Renaude	
B7	Bosquet composé principalement de chênes blancs	14 boulevard de la Renaude	

B8	Bosquet composé principalement de chênes	17 rue des Orangers	élagués ou abattus avec une autorisation préalable obtenue en mairie.
B9	Bosquet composé principalement de chênes verts et d'oliviers	434a chemin des Basses Molières	Tout arrachage non sanitaire doit être compensé par un arbre de la même espèce et de taille semblable.
B10	Bosquet composé principalement de chênes	434a chemin des Basses Molières	

ANNEXE – EXEMPLES DE DISPOSITIFS D'INFILTRATION DES EAUX DE PLUIE DANS LE SOL POUR UNE SURFACE DE PARKING PERMEABLE

Source : ecovegetal.com

Mousse



Estimatif :
55 à 70 € HT / m²
avec fondations.
Hors déblai et évacuation

- utilisation intensive
- faible entretien
- économique
- aspect naturel



Pour la fondation, le matériau drainant composé de gravé et de fibres utilisé lors de la pose d'ECOVEGETAL MOUSSES assure une bonne stabilité après compactage. Le substrat utilisé ensuite comme matériau de remplissage et couche de réglage permet une colonisation lente par des végétaux de milieux arides. Le module alvéolaire assure enfin une parfaite stabilité de la surface assemblée.



Pavés



Estimatif :
50 à 65 € HT/m²
avec fondations.
Hors déblai et évacuation

- système breveté
- infiltration des eaux pluviales
- rapidité de pose



Le système breveté des modules ECORASTER BLD24 est résistant aux charges lourdes, aux UV et aux sécheresses. Ces modules s'adaptent aux différentes configurations. Ils laissent passer l'air et permettent d'obtenir un coefficient de ruissellement nul. Dans ces systèmes alvéolaires, on pose les pavés de remplissage. Il sont disponibles en quatre couleurs et ne nécessitent aucun entretien particulier. Ils permettent un calage précis.



Green



Estimatif :
70 à 85 € HT / m²
avec fondations.
Hors déblai et évacuation

- aspect esthétique
- rendu immédiat
- voie pompier



Pour la sous-fondation, on utilise un matériau porteur et drainant assurant la performance mécanique pour la couche de forme. On ajoute un mélange terre-pierre 30/60 et d'Hydrofert®, qui est donc à la fois porteur, drainant et fertile. Enfin les modules ECORASTER, pré-engazonnés sont posés sur la couche de réglage en FERTILIT (mélange de terre cuite et de compost)



Minéral

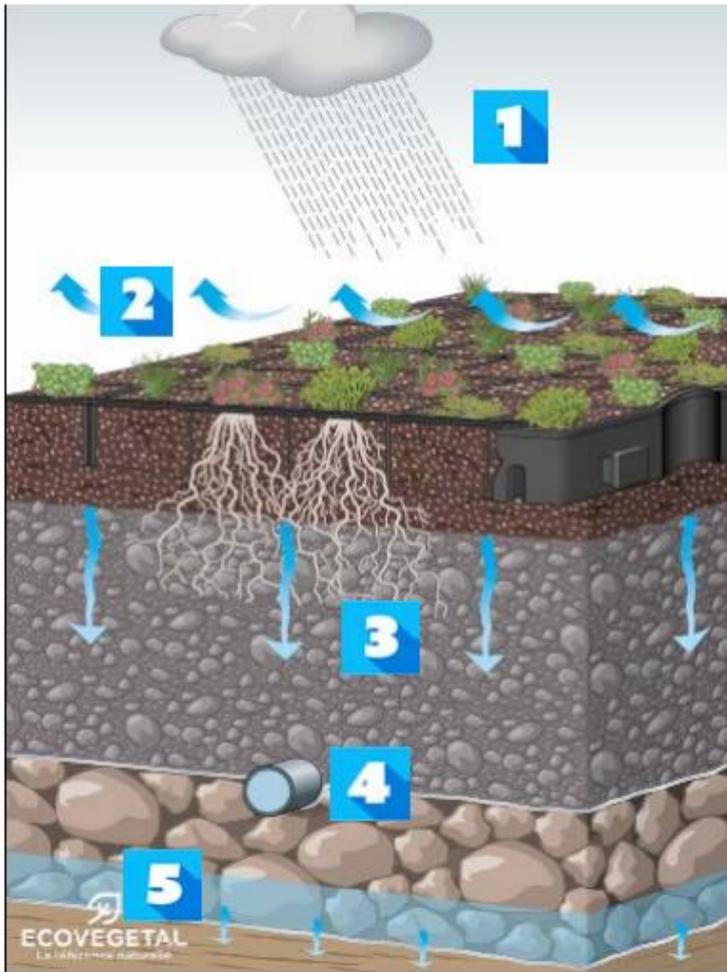


Estimatif :
50 à 65 € HT/m²
avec fondations.
Hors déblai et évacuation

- faible entretien
- zone aride
- économique
- aspect naturel



La fondation drainante sera faite avec un matériau drainant à granulométrie continue qui assure une bonne stabilité après compactage. On verra ajouter un module alvéolaire qui assure une parfaite stabilité avec une capacité de charge remplie de 800 U/m² et garanti 20 ans. On le remplira enfin avec des gravillons concassés (4/6 ou 6/10) d'une granulométrie < 10 mm et disponibles en différentes couleurs selon les régions.



1 Le phénomène pluvieux commence. Même s'il est important, il va s'abattre au sol sur un système végétal et tout un système d'infiltration et de stockage de cette eau va se mettre en place, à l'image de ce qui se passe dans une forêt ou un jardin. Et ce, en limitant fortement le ruissellement vers les réseaux d'assainissement.

2 L'évapotranspiration des plantes joue aussi un rôle limitant. Ce phénomène correspond à l'évaporation du sol et à la transpiration naturelle des plantes. Grâce à lui, c'est autant d'eau de pluie, utilisée par les plantes avant d'être rejetée dans l'atmosphère qui est retenu par le système et ne s'en va pas, non plus, en ruissellement.

3 Infiltration. La fondation à structure minérale est à la fois portante, drainante et fertile. Les eaux s'y infiltrent facilement grâce à sa structure granulaire. Sa porosité permet ensuite la rétention de l'eau dans toute cette épaisseur des fondations du parking.

4 Drain de sécurité réglable en hauteur. Facultatif, il permet l'écoulement de l'eau en cas de sols peu perméables.

5 Stockage temporaire. Dans le cas d'un fond de forme peu perméable, la sous-fondation est constituée d'un concassé grossier 40/80 à 30% de vide. Ce vide permet alors le stockage de l'eau, comme on le voit sur le schéma.

Avec les paramètres ci-dessus, on obtiendra un stockage de 10mm d'eau par 30mm de fondation.

ANNEXE – EXEMPLES DE DISPOSITIFS D'INFILTRATION ET RETENTION DES EAUX PLUVIALES

Les noues et fossés

Les fossés et les noues permettent de collecter l'eau de pluie, par des canalisations ou par ruissellement en ralentissant leur écoulement. L'eau est stockée, puis évacuée par infiltration dans le sol ou vers un exutoire à un débit régulé (réseau de collecte, cours d'eau...).

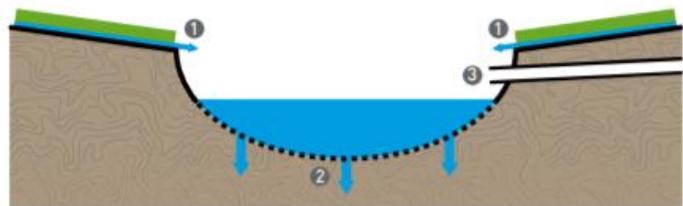
Leur différence repose sur leur conception et leur morphologie.

Les fossés : structures linéaires, assez profondes avec des rives abruptes. L'eau de pluie s'évacue par écoulement vers un exutoire ou par infiltration dans le sol s'il est perméable.

Les noues : ce sont des fossés larges et peu profonds avec des rives en pente douce.

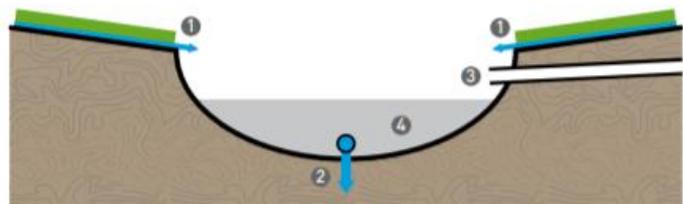
Il y a plusieurs types de noues, donc plusieurs types de fonctionnement. Elles peuvent être utilisées comme :

- Bassin de rétention, rétention/infiltration ou infiltration.
- Exutoires à part entière.
- Volume de stockage supplémentaire alimenté par débordement lors de la mise en charge du
- réseau ou d'un ouvrage alternatif.



Noue d'infiltration

① Ruissellement ② Infiltration ③ Canalisation



Noue de rétention

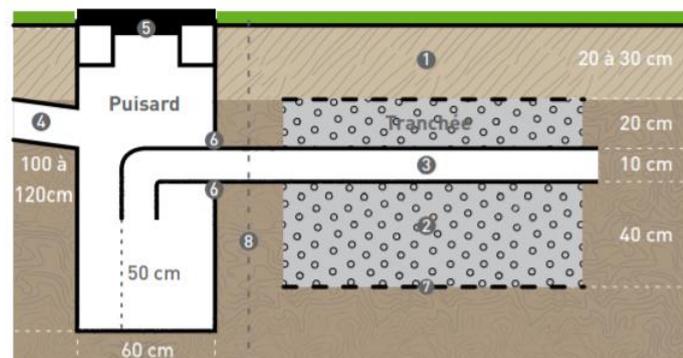
① Ruissellement ② Vers exutoire ③ Canalisation ④ Cloison

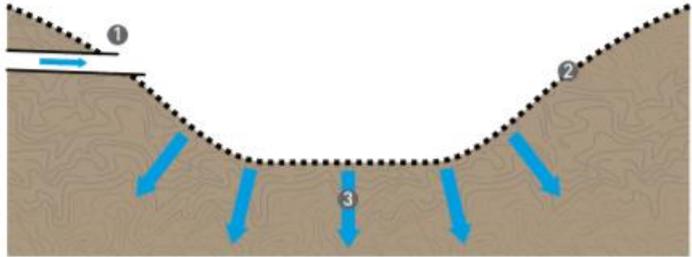
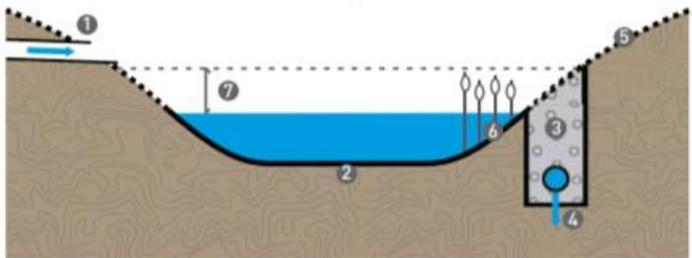
Les tranchées

Ce sont des ouvrages linéaires et superficiels remplis de matériaux poreux tels que du gravier ou des galets. L'eau de pluie est collectée par ruissellement ou par des canalisations. Selon le type, les tranchées retiennent l'eau de pluie et l'évacuent vers un exutoire, ou l'infiltrent dans le sol. Ces deux techniques peuvent se combiner.

La tranchée drainante : système de rétention des eaux. L'eau de pluie est évacuée par un drain, selon un débit régulé vers un exutoire (réseau de collecte, cours d'eau, bassin de rétention/infiltration).

La tranchée infiltrante : système d'infiltration des eaux. L'évacuation de l'eau de pluie se fait par infiltration directe dans le sol.



	<p>Tranchée (coupe longitudinale)</p> <ol style="list-style-type: none"> ① Terre végétale ② Cailloux grossier calcaire (grave 20/80) ③ Drain PVC (100 mm) ④ Arrivée eau de pluie ⑤ Regard de fermeture visible ⑥ Joints d'étanchéité ⑦ Bâche perméable à l'eau (géotextile non-tissé) <p>Fond de tranchée horizontal</p> <ol style="list-style-type: none"> ⑧ 50 cm minimum entre puisard et tranchée
<p>Les bassins à ciel ouvert</p> <p>Les bassins à ciel ouvert sont des ouvrages de stockage, de décantation et/ou d'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Il existe différents types de bassin : les bassins en eau en permanence, les bassins secs qui se vidangent entièrement, les bassins d'infiltration, l'eau s'infiltré dans le sol.</p> <p>L'alimentation en eau se fait :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par ruissellement direct ; - par déversement du réseau pluvial (le bassin est le point bas du réseau) ; - par mise en charge et débordement du réseau. <p>Évitant des apports d'eau de pluie et de ruissellement lors des pluies de faibles intensités.</p> <p>L'eau est évacuée par infiltration dans le sol ou à débit régulé vers un exutoire (réseau de collecte ou cours d'eau</p>	 <p>Bassin sec d'infiltration</p> <ol style="list-style-type: none"> ① Prétraitement, dégrillage, décantation en amont ② Géotextile perméable à l'eau ③ Infiltration  <p>Bassin de retenue d'eau</p> <ol style="list-style-type: none"> ① Prétraitement, dégrillage, décantation en amont ② Etanchéité ③ Massif filtrant ④ Evacuation à débit régulé vers un exutoire ⑤ Bâche perméable à l'eau (géotextile non-tissé) ⑥ Roselière ⑦ Marnage

Les puits d'infiltration

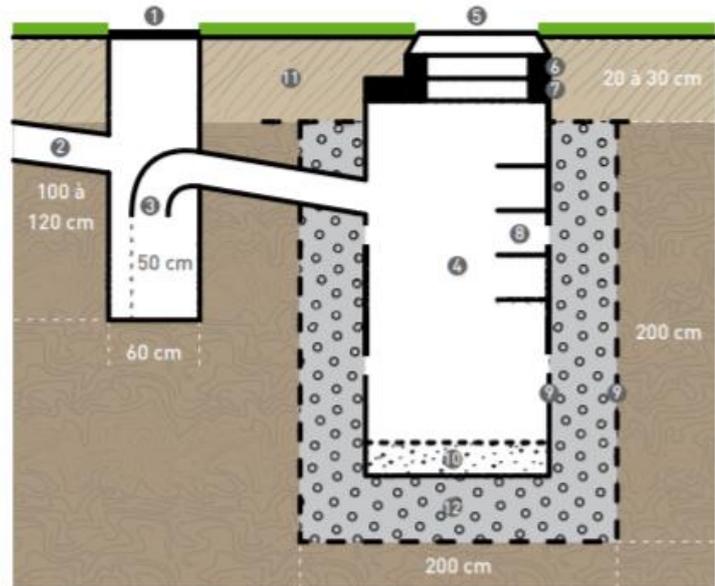
Les puits d'infiltration permettent le stockage temporaire et l'évacuation des eaux pluviales par infiltration dans les couches perméables du sol.

L'eau de pluie est collectée dans une chambre de décantation en amont du puits, par des canalisations ou par ruissellement.

Dans la plupart des cas, les puits sont comblés de matériaux poreux qui permettent la filtration de la pollution. Et les parois sont recouvertes de géotextile pour empêcher la migration des fines.

Les puits sont souvent utilisés en complément des techniques de stockage (tranchée drainante, noue et fossé, bassin de rétention) pour assurer leur débit de fuite.

Il y a deux types de puits d'infiltration : le puits comblé, le puits creux.



Puisard de décantation

Puit d'infiltration

- | | |
|--|---|
| ① Regard de fermeture visible | ③ Echelon |
| ② Arrivée eau de pluie | ④ Bâche perméable à l'eau (géotextile non-tissé) |
| ③ Coude plongeant | ⑩ Couche filtrante (sable de rivière, cailloux grossiers, à remplacer périodiquement) |
| ④ Élément du puit (L100 cm) | ⑪ Terre végétale |
| ⑤ Regard verrouillable
Compatibilité avec zones de passage (piétons, voitures...) | ⑫ Cailloux grossier calcaire (grave 20/80) |
| ⑥ Réausse sous cadre (H15 cm) | |
| ⑦ Dalle réductrice (H15 cm) | |

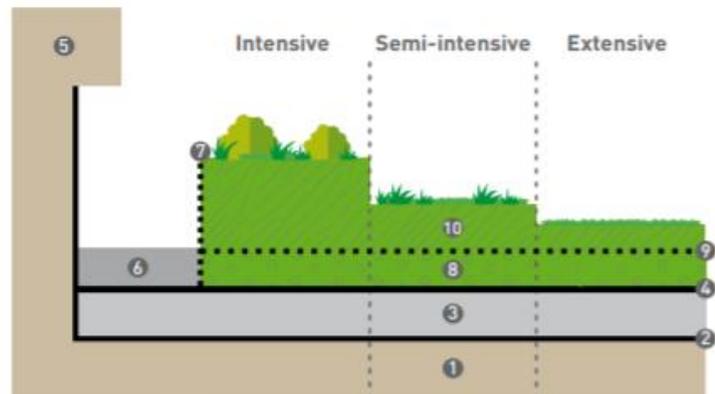
Les toitures stockantes

Ce sont des toits plats ou légèrement inclinés (pente entre 0,1 et 5%) avec un parapet en pourtour de toiture qui permet le stockage temporaire des eaux pluviales. L'eau est évacuée à un débit régulé par le biais d'un dispositif de vidange, et par évaporation et absorption (dans le cas d'une toiture végétalisée).

Les toits en pente douce peuvent être aménagés à l'aide de caissons cloisonnant la surface (création de barrages).

Les toitures stockantes peuvent être végétalisées :

- Végétation extensive : mousses, plantes vivaces, sédums.
- Végétation semi-intensive : plantes vivaces, graminées.
- Végétation intensive : gazon, plantes basses, arbustes, arbres



Toiture végétalisée

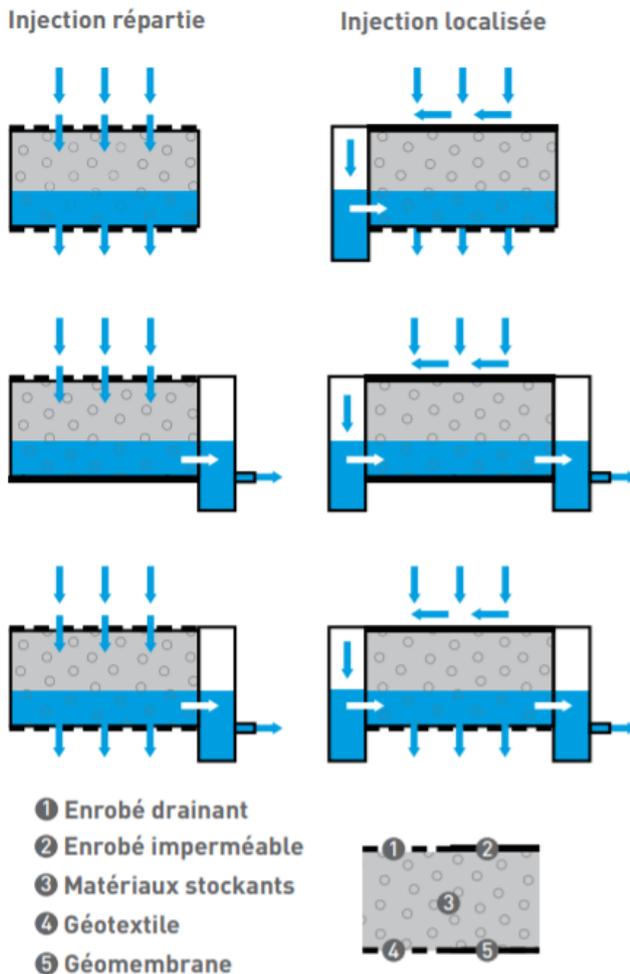
- | | |
|---------------------|---|
| ① Élément porteur | ⑦ Dispositif de séparation entre la zone stérile et la zone végétalisée |
| ② Pare-vapeur | ⑧ Couche de drainage et stockage des eaux pluviales |
| ③ Isolant thermique | ⑨ Couche filtrante |
| ④ Etanchéité | ⑩ Substrat |
| ⑤ Ouvrage émergent | |
| ⑥ Zone stérile | |

Les structures réservoirs

Les structures réservoirs permettent le stockage temporaire de l'eau de pluie dans un ouvrage souterrain (le corps de la structure). L'eau est ensuite évacuée par infiltration directe dans le sol ou par restitution vers un exutoire (réseau de collecte ou milieu naturel).

Le revêtement de surface peut être :

- Poreux : les eaux s'infiltrent directement dans la structure.
- Étanche : les eaux sont injectées dans la structure par des drains reliés à des avaloirs.
- Ces ouvrages se situent généralement sous la voirie (rue, parking, trottoir, voie piétonne, etc.).



Source : http://www.gesteau.fr/sites/default/files/gesteau/content_files/document/brochure-symasol_isbn_web.pdf

ANNEXE –ARTICLE L.372-1 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (COPIE LEGIFRANCE AU 14 OCTOBRE 2024)

Version en vigueur depuis le 04 février 2023

Création LOI n°2023-54 du 2 février 2023 - art. 1

Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme ou, à défaut d'un tel règlement, dans les espaces naturels permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, par le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse prévu aux articles L. 4424-9 à L. 4424-15-1 du même code, par le schéma d'aménagement régional pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévu à l'article L. 4433-7 dudit code ou par le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme. Les clôtures existantes sont mises en conformité avant le 1er janvier 2027. Tout propriétaire procède à la mise en conformité de ses clôtures dans des conditions qui ne portent pas atteinte à l'état sanitaire, aux équilibres écologiques ou aux activités agricoles ou forestières du territoire. Le présent alinéa ne s'applique pas aux clôtures réalisées plus de trente ans avant la publication de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée. Il appartient au propriétaire d'apporter par tous moyens la preuve de la date de construction de la clôture, y compris par une attestation administrative. Toute réfection ou rénovation de clôtures construites plus de trente ans avant la promulgation de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 précitée doit être réalisée selon les critères définis au présent article.

Le premier alinéa du présent article ne s'applique pas :

- 1° Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- 2° Aux clôtures des élevages équin ;
- 3° Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- 4° Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- 5° Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- 6° Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 7° Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- 8° Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- 9° Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

L'implantation de clôtures dans les espaces naturels et les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme est soumise à déclaration.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.