



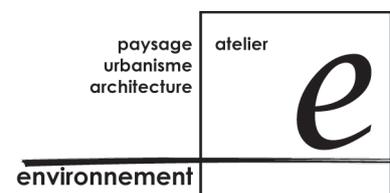
# Commune de Lauraguel

(Aude)

## Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

# Règlement

Elaboration PLU	28-04-2005	15-04-2010 05-10-2010	17-02-2011	20-06-2011	<b>4</b>
Elaboration POS	01-07-1983	21-01-1991	25-11-1991	10-08-1993	
Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	publication	Approbation	



# Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Lauraguel (Aude)

## Règlement

### Table des matières

Titre I – Dispositions générales	3
Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines	9
Chapitre I - Zone Uba	10
Chapitre II - Zone Ufb	17
Chapitre III - Zone Um	24
Chapitre IV - Zone Uep	31
Chapitre V - Zone Uz	36
Titre III – Dispositions applicables aux zones futures à urbaniser	43
Chapitre I - Zone AU	44
Titre IV – Dispositions applicables aux zones agricoles	51
Chapitre I - Zone A	52
Titre V – Dispositions applicables aux Zones Naturelles	57
Chapitre I - Zone N	58
Annexes au Règlement	63
Annexe 1 : Schémas de principe des clôtures	64
Annexe 2 : Principes d'implantation des constructions neuves	65
Annexe 3 : Terrasses en centre ancien	67



# Titre I – Dispositions générales

## Article 1 - Champ territorial d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Lauraguel (Aude).

## Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1 - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux Règles Générales d'Urbanisme définies au chapitre 1er du titre des règles générales d'aménagement et d'urbanisme du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, ainsi que les articles R.111-1-b et R. 111-21 hors ZPPAUP et PSMV.

2 - S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, nonobstant la mention «non réglementée» y figurant :

a) Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols. La liste et la description de ces servitudes sont annexées au présent Plan Local d'Urbanisme.

b) Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- les périmètres sensibles ;
- les zones d'intervention foncière ;
- les zones d'aménagement différé ;
- les secteurs sauvegardés ;
- les périmètres de restauration immobilière ;
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre.

c) Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité : le code forestier, le code de l'environnement, le Règlement Sanitaire Départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc...

3 - Les constructions techniques soumises à réglementation particulière ne sont pas réglementées par le présent Plan Local d'Urbanisme.

## Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones d'urbanisation future, en zones agricoles et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques.

## **1. Les zones urbaines équipées immédiatement constructibles**

Zone **Uba** : correspondant au bourg ancien dense.

Zone **Ufb** : correspondant à une urbanisation continue de type faubourg du XIX<sup>e</sup> siècle.

Zone **Um** : correspondant à une urbanisation où se mêlent habitat et activités légères.

Zone **Uep** : correspondant à des zones d'équipements publics et / ou à des constructions d'intérêt collectif.

Zone **Uz** : correspondant à des zones d'activités économiques existantes.

## **2. Les zones à urbaniser après réalisation des équipements de réseaux**

Zone **IAU** : correspondant à l'urbanisation future phase 1.

Zone **IIAU** : correspondant à l'urbanisation future phase 2.

## **3. Les zones agricoles**

Zone **A** protégée en raison de leur potentiel agricole.

## **4. Les zones naturelles**

Zone **N** protégée en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysages et secteur **Nh** correspondant à des zones naturelles habitées.

Le Plan Local d'Urbanisme comprend des emplacements réservés, des espaces boisés classés et des secteurs de protection particulière.

## **Article 4 - Les secteurs de protection particulière**

Les documents graphiques font apparaître des secteurs de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

## **Article 5 - Adaptations mineures**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère de constructions avoisinantes (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

## Article 6 - Rappels réglementaires

Outre le régime propre aux constructions (articles L. 431-1, et R. 431-1 et suivants nouveaux, du Code de l'Urbanisme) et aux aménagements (articles R.441-1 et suivants nouveaux, du code de l'urbanisme), sont soumis à autorisation ou à déclaration préalable, au titre du Code de l'Urbanisme, et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- Les constructions nouvelles définies aux articles R421-9 à R 421-12 nouveaux, du code de l'urbanisme :
  - les constructions ayant pour effet de créer une surface hors oeuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés;
  - les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R 111-32 et dont la surface hors oeuvre nette est supérieure à trente-cinq mètres carrés;
  - Les constructions, autres que les éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface hors oeuvre brute ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;
  - Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;
  - Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres;
  - Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;
  - Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière.
  - Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les ouvrages d'infrastructure prévus au b de l'article R 421-3 doivent également être précédés d'une déclaration préalable;
  - Dans les secteurs sauvegardés, dans un site classé, dans les réserves naturelles, dans les parcs nationaux : les constructions n'ayant pas pour effet de créer une surface hors oeuvre brute ou ayant pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à vingt mètres carrés, quelle que soit leur hauteur et les murs, quelle que soit leur hauteur.
  - Les clôtures situées dans un secteur sauvegardé ou une ZPPAUP, dans un site inscrit ou classé, dans les secteurs délimités par le PLU et dans les secteurs où l'établissement public a décidé de les soumettre à déclaration.
  
- Les travaux sur de l'existant définis à l'article R 421-17 nouveau, du code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas déjà soumis au permis de construire (à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires) et les changements de destination des constructions existantes :
  - Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant ;
  - Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R\*. 123-9, pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ;
  - Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision, les travaux effectués à l'intérieur des immeubles ;
  - Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier

ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7o de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

- Les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors oeuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

- Les travaux ayant pour effet de transformer plus de dix mètres carrés de surface hors oeuvre brute en surface hors oeuvre nette.

- Les travaux d'aménagements définis aux articles R 421-23, R 421-24 et R 421-25 nouveaux, du code de l'urbanisme:

- Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;

- Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;

- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R\*\*. 421-19 ;

- L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;

- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

- Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7o de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

- Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

- L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi no 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

- Les aires d'accueil des gens du voyage;

- Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les travaux, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, ayant pour effet de modifier l'aménagement des abords d'un bâtiment existant;

- Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, l'installation de mobilier urbain ou d'oeuvres d'art, les modi-

fications des voies ou espaces publics et les plantations qui sont effectuées sur ces voies ou espaces, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux imposés par les réglementations applicables en matière de sécurité.

- Le stationnement de caravanes, de résidence mobile (sauf gens du voyage) ou la mise à disposition de terrain pour les campeurs, en dehors d'un terrain de camping, plus de trois mois dans l'année, consécutifs ou non (article R 421-23 nouveau du code de l'urbanisme);
- Tous les lotissements, même ceux qui ne sont pas soumis à permis d'aménager (article R 421-23 nouveau du code de l'urbanisme);
- La démolition de tout ou partie de bâtiments sur l'ensemble du territoire (article R.430-1 et suivants du code de l'urbanisme).

## Article 7 - Les sanctions

L'exécution des travaux en méconnaissance des règles peut entraîner :

- Des sanctions pénales : le défaut d'obtention de permis ou de déclaration préalable est un délit (article L.480-4 nouveau du Code de l'Urbanisme).
- Des mesures administratives : dans certains cas, l'administration peut ordonner l'interruption des travaux.
- Des sanctions civiles : celui qui subit des préjudices du fait de l'implantation d'une construction peut en réclamer réparation, dans un délai de 5 ans.

Il est rappelé que le non respect du règlement, même pour des travaux non soumis à autorisation de droit de sol est sanctionnable (article L 160-1 du code de l'urbanisme).

## Article 8 - Dispositions diverses

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques) est autorisée, dans le respect des règles applicables du présent PLU.

Conformément à l'article L. 65-1 du code des P et T, il convient de faire élaguer les plantations et arbres gênant ou compromettant le fonctionnement des lignes de télécommunications.

Dans toutes les zones, toute demande de transformation de bâtiment existant ne peut pas avoir pour effet d'augmenter les conditions de non conformité.  
Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

## **Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines**

# Chapitre I - Zone Uba

## Caractère de la zone :

Elle recouvre le centre ancien du village où les constructions ont été réalisées en ordre continu dense. La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère.

## Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

### Article Uba 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions à usage :

- d'industrie ;
- d'entrepôt ;
- d'exploitation agricole ou forestière ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les installations légères de loisirs ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

### Article Uba 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Non réglementées

## Section II - Conditions de l'occupation des sols

### Article Uba 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil. Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent

des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Général. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

Caractéristiques minimales pour les voies et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 130 kilo Newtons (kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S=15/R$  dans les virages dont le rayon es inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètre de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

Caractéristiques pour les voie et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres:

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 100 kN sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

#### **Article Uba 4 - Desserte par les réseaux**

##### Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique, sous pression, de caractéristiques suffisantes.

##### Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

##### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

##### Electricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

##### Défense incendie :

Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet

habitat, petites zones artisanales, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance minimale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120 m<sup>3</sup> d'eau utilisables en 2 heures.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance minimale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

#### **Article Uba 5 - Caractéristiques des terrains**

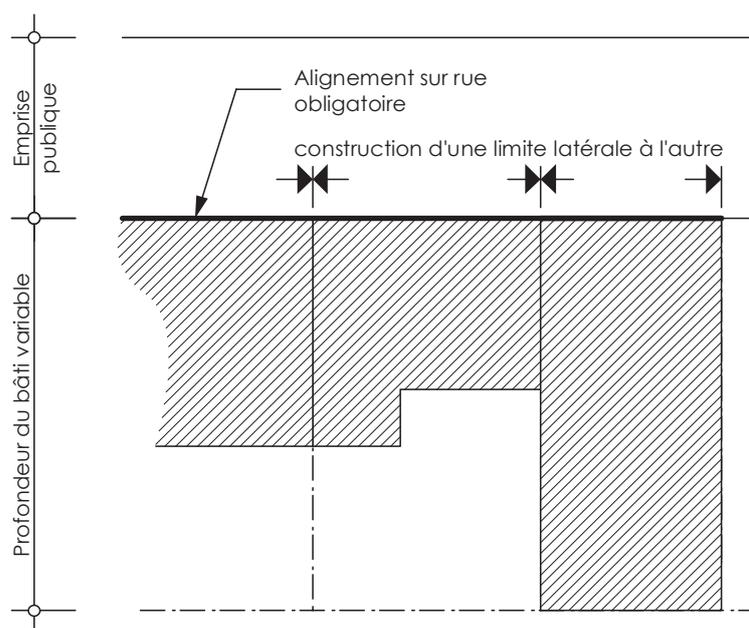
Non réglementées.

#### **Article Uba 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans ce secteur, l'alignement sur rue des façades est obligatoire ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

#### **Article Uba 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En façade sur rue, les constructions sont obligatoirement en ordre continu jointif, établies d'une limite latérale à l'autre.



#### **Article Uba 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

#### **Article Uba 9 - Emprise au sol**

Non réglementée.

#### **Article Uba 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du terrain naturel en façade sur rue jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à la plus grande hauteur des immeubles existants de l'îlot.

#### **Article Uba 11 - Aspect extérieur des constructions**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

•1 - interventions sur le bâti ancien existant

couvertures, toitures :

Toitures s'inspirant du style ancien

Les couvertures seront à deux pentes, n'excédant pas 30%.

Les terrasses et les « tropéziennes » (schémas 3 et 4 de l'annexe 3) sont interdites. Des loggias ou terrasses couvertes (schéma 1 en annexe 3) sont permises (schéma 2 selon cas d'espèce).

Les dispositifs d'éclairage situés dans le plan de toiture peuvent être autorisés dans la mesure où leurs dimensions n'excèdent pas 1m<sup>2</sup> (voir schéma 5 en annexe 3).

Les couvertures seront réalisées en tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert.

Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi.

Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancée et non « vieilles ». Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des chéneaux en cuivre ou en zinc, les dauphins étant en fonte.

Energies renouvelables

Les toitures supportant des systèmes de production d'énergie à base d'énergie renouvelable (comme le photovoltaïque) ou les toitures terrasses végétalisées, sont autorisées, en totalité ou en partie. Dans ces cas, les réglementations ci-dessus ne sont pas applicables.

Façades :

Les façades seront enduites au mortier de chaux naturelle, en utilisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin ou à « pierre-vue », dans le respect des enduits traditionnels.

L'utilisation des ciments et des monocouches, y compris ceux à base de chaux (dans les joints ou dans les enduits) est interdite.

Les façades de couleur bleue ou verte sont interdites

Tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie, de façade en pierre de taille ou de blocage, même partielle, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, appuis de baie, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes apparents en façade sont interdits.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Percements et menuiseries :

Les baies anciennes seront conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées.

Les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnement des baies anciennes.

Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas sa raison d'être, les baies créées seront à dominante verticale : hauteur valant au minimum 1,5 fois la largeur.

La création de balcons nouveaux est interdite sur les voies et espaces publics.

Les menuiseries nouvelles seront en bois massif.

Peuvent être admises les menuiseries acier ou aluminium laqué.

Le vitrage à plein jour est toléré uniquement sur les baies médiévales, les croisées et les galeries d'attique.

Le vitrage miroir est interdit.

Les menuiseries, les volets et les contrevents seront en bois, et peinte.

Les volets basculants sont interdits.

La pose de contrevents sur les baies à encadrements moulurés est interdite.

Les volets roulants sont envisageables en bois peints sur certaines dispositions.

• 2- les constructions neuves :

a) Pour les constructions neuves s'inspirant du style du bâti environnant ancien, les règles ci-dessus « intervention sur le bâti ancien existant » s'appliquent.

b) Pour les constructions neuves relevant d'un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

• 3- Les éléments rajoutés :

a) *Commerces, enseignes, vitrines :*

Les façades commerciales et enseignes ne sont autorisées que sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les aménagements des façades commerciales seront contenues dans les ouvertures anciennes ou créées, et en retrait du nu de la façade, hormis pour les devantures plaquées en bois.

Une enseigne drapeau et une enseigne plaquée sont autorisées par commerce.

b) *Blocs de climatisation, paraboles,... :*

Les blocs de climatiseur doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet.

Les antennes paraboliques et les blocs de climatiseur ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Ils ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures.

Préalablement à la réalisation autorisée de clôture le long d'une route départementale, un arrêté d'alignement devra être sollicité auprès du Conseil Général. Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

## **Article Uba 12 - Stationnement des véhicules**

Il est exigé au moins une place de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, les substitutions de l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme s'appliquent: obtention d'une concession à long terme, acquisition de places dans un parc privé ou participation financière.

## **Article Uba 13 - Espaces libres et plantations**

Sans Objet

## **Section III - Possibilités d'occupation des sols**

### **Article Uba 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols**

Non réglementées.

# Chapitre II - Zone Ufb

## Caractère de la zone :

Elle recouvre les secteurs où les constructions ont été réalisées en continu le long des voies de circulations. La réglementation vise à favoriser la conservation de son caractère et la mixité des fonctions.

Note : Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

## Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

### Article Ufb 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions à usage :

- d'industrie ;
- d'entrepôt ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les installations légères de loisirs ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

### Article Ufb 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Non réglementées

## Section II - Conditions de l'occupation des sols

### Article Ufb 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux

besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Général. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

Caractéristiques minimales pour les voies et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 130 kilo Newtons (kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S=15/R$  dans les virages dont le rayon es inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètre de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

Caractéristiques pour les voie et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres:

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 100 kN sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

#### **Article Ufb 4 - Desserte par les réseaux**

##### Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique, sous pression, de caractéristiques suffisantes.

##### Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

##### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

##### Electricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique s'ils existent, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

#### Défense incendie :

Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance minimale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120 m<sup>3</sup> d'eau utilisables en 2 heures.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance minimale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

### **Article Ufb 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementées.

### **Article Ufb 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

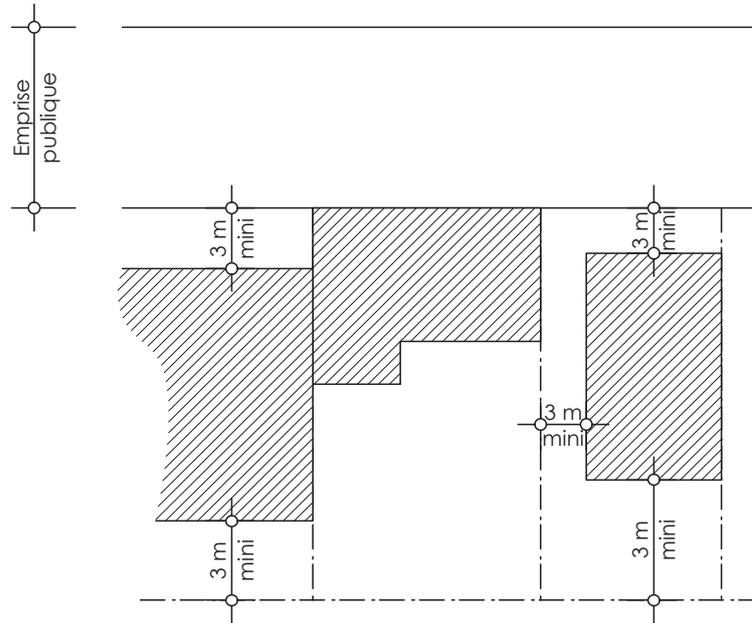
L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres.

Si le bâtiment est en retrait, une clôture continue, formée d'un mur ou d'un muret surmonté d'une grille rigide, dans l'alignement, est obligatoire (figures 4 et 5 annexe 1 du présent règlement). La hauteur totale de la clôture est de deux mètres maximum.

Les immeubles autres que les équipements publics sont construits dans une bande de quinze mètres de profondeur à partir de la rue.

### Article Ufb 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à trois mètres.



Les piscines doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à trois mètres.

### Article Ufb 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

### Article Ufb 9 - Emprise au sol

Non réglementée.

### Article Ufb 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du terrain naturel en façade sur rue jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à la plus grande hauteur des immeubles existants de l'îlot, pour les constructions neuves s'inspirant du style du bâti environnant ancien.

Pour les constructions neuves relevant d'un projet d'architecture contemporaine

témoignant d'un souci d'innovation et de qualité, la règle ci-dessus ne s'applique pas.

## **Article Ufb 11 - Aspect extérieur des constructions**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

### •1 - interventions sur le bâti ancien existant

couvertures, toitures :

#### Toitures s'inspirant du style ancien

Les couvertures seront à deux pentes, n'excédant pas 30%.

Les terrasses et les « tropéziennes » (schémas 3 et 4 de l'annexe 3) sont interdites. Des loggias ou terrasses couvertes (schéma 1 en annexe 3) sont permises (schéma 2 selon cas d'espèce).

Les dispositifs d'éclairage situés dans le plan de toiture peuvent être autorisés dans la mesure où leurs dimensions n'excèdent pas 1m<sup>2</sup> (voir schéma 5 en annexe 3).

Les couvertures seront réalisées en tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert.

Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi.

Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancée et non « vieilles ». Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des chéneaux en cuivre ou en zinc, les dauphins étant en fonte.

#### Energies renouvelables

Les toitures supportant des systèmes de production d'énergie à base d'énergie renouvelable (comme le photovoltaïque) ou les toitures terrasses végétalisées, sont autorisées, en totalité ou en partie. Dans ces cas, les réglementations ci-dessus ne sont pas applicables.

Façades :

Les façades seront enduites au mortier de chaux naturelle, en utilisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin ou à « pierre-vue », dans le respect des enduits traditionnels.

L'utilisation des ciments et des monocouches, y compris ceux à base de chaux (dans les joints ou dans les enduits) est interdite.

Les façades de couleur bleue ou verte sont interdites

Tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie de façade en pierre de taille ou de blocage, même partielle, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, appuis de baie, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes apparentes en façade sont interdits.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

**Percements et menuiseries :**

Les baies anciennes seront conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées. Les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnement des baies anciennes.

Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas sa raison d'être, les baies créées seront à dominante verticale : hauteur valant au minimum 1,5 fois la largeur.

La création de balcons nouveaux est interdite sur les voies et espaces publics.

Les menuiseries nouvelles seront en bois massif.

Peuvent être admises les menuiseries acier ou aluminium laqué.

Le vitrage à plein jour est toléré uniquement sur les baies médiévales, les croisées et les galeries d'attique.

Le vitrage miroir est interdit.

Les menuiseries, les volets et les contrevents seront en bois, et peints.

Les volets basculants sont interdits.

La pose de contrevents sur les baies à encadrements moulurés est interdite.

Les volets roulants sont envisageables en bois peints sur certaines dispositions.

**• 2- les constructions neuves :**

a) Pour les constructions neuves s'inspirant du style du bâti environnant ancien, les règles ci-dessus « intervention sur le bâti ancien existant » s'appliquent.

b) Pour les constructions neuves relevant d'un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

**• 3- Les éléments rajoutés :**

*a) Commerces, enseignes, vitrines :*

Les façades commerciales et enseignes ne sont autorisées que sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les aménagements des façades commerciales seront contenues dans les ouvertures anciennes ou créées, et en retrait du nu de la façade, hormis pour les devantures plaquées en bois.

Une enseigne drapeau et une enseigne plaquée sont autorisées par commerce.

*b) Blocs de climatisation, paraboles,...* :

Les blocs de climatiseur doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet.

Les antennes paraboliques et les blocs de climatiseur ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Ils ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures.

Les murets de clôture seront obligatoirement crépis selon les mêmes règles que pour les façades.

Sur les limites séparatives, les clôtures ne doivent pas excéder un mètre quatre-vingt de hauteur. Elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule (solution 1 de l'annexe I),

- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale, soit intérieure soit extérieure au grillage (solutions 2a et 2b de l'annexe I).

Leur aspect doit être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

Préalablement à la réalisation autorisée de clôture le long d'une route départementale, un arrêté d'alignement devra être sollicité auprès du Conseil Général. Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

### **Article Ufb 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces, bureaux, activités,... : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface hors oeuvre brute (SHOB);
- habitat : une place par logement.

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, les substitutions de l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme s'appliquent: obtention d'une concession à long terme, acquisition de places dans un parc privé ou participation financière.

### **Article Ufb 13 - Espaces libres et plantations**

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations, et les clôtures si nécessaires.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.

## **Section III - Possibilités d'occupation des sols**

### **Article Ufb 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols**

Non réglementées.

# Chapitre III - Zone Um

## Caractère de la zone :

Elle recouvre les zones d'urbanisation mixte où se mêlent habitat et activités.

Une partie de la zone est touchée par un risque potentiel d'inondation. Son emprise est matérialisée sur les plans de zonage.

Note : Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

## Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

### Article Um 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions à usage :

- d'industrie ;
- d'entrepôt ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les installations légères de loisirs ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Dans la zone inondable, sont par ailleurs interdits :

- tout affouillement et exhaussement,
- tout dépôt de matériaux ou produits dangereux ou polluants.

### Article Um 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En bordure du ruisseau de l'Albane, toute construction doit imposer un recul minimum de sept mètres du haut des berges.

Dans la zone inondable, tout projet doit faire l'objet au préalable d'une consultation auprès des services compétents en matière de risque inondation.

## Section II - Conditions de l'occupation des sols

### Article Um 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Général. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

Caractéristiques minimales pour les voies et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 130 kilo Newtons (kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S=15/R$  dans les virages dont le rayon es inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètre de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

Caractéristiques pour les voie et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres:

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 100 kN sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

### Article Um 4 - desserte par les réseaux

#### Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution

publique, sous pression, de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe ou quand le schéma d'assainissement le préconise.

Dans le cas contraire, l'assainissement autonome peut être autorisé sur justification de la faisabilité de cet assainissement, et dans le respect des réglementions en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

Electricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

Défense incendie :

Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance minimale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120 m<sup>3</sup> d'eau utilisables en 2 heures.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance minimale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

## **Article Um 5 - caractéristiques des terrains**

Non réglementées.

## Article Um 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long de la RD623, à l'intérieur de l'agglomération, les constructions doivent observer un recul d'au moins cinq mètres.

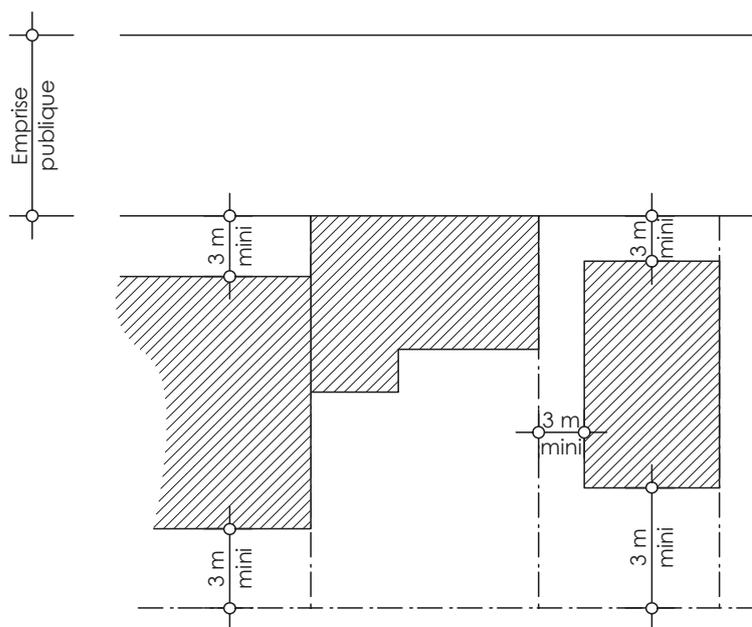
Le long des autres voies, l'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres.

Les saillies d'auvent ou de balcon sont interdites sur la voie publique.

Les piscines doivent être implantées par rapport aux Voies et Emprises Publiques à une distance au moins égale à quatre mètres.

## Article Um 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à trois mètres.



Les piscines doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à trois mètres.

## Article Um 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Toutes les constructions sur une même propriété (y compris les annexes) sont soit accolées soit séparées d'au minimum trois mètres.

### **Article Um 9 - Emprise au sol**

Non réglementée.

### **Article Um 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.  
La hauteur maximale des constructions est fixée à huit mètres.

Les équipements publics peuvent déroger à la présente règle.

### **Article Um 11 - Aspect extérieur des constructions**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.  
La construction doit respecter la topographie du site et les déblais et remblais doivent être limités au maximum. (voir schémas en annexe 2).

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.  
L'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.  
Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.  
Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent pas être visibles du domaine public.  
Les capteurs solaires ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité ne sont autorisés que sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement.

Les toitures auront une pente maximale de 30 %. Les toitures terrasses inaccessibles sont végétalisées.

a) Pour les constructions neuves s'inspirant du style du bâti ancien, les règles ci-dessous s'appliquent :

La volumétrie des constructions doit être simple, en référence aux constructions traditionnelles locales.

Les toitures seront à deux ou quatre pentes, avec couvertures en tuiles canal.

Les tuiles canal seront de préférence de réemploi.

Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancée et non « vieilles ». Les tuiles mouchetées sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées sur un maximum de 30% de la surface de toiture.

Les façades seront enduites au mortier de chaux naturelle, en utilisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin, dans le respect des plus vieux enduits traditionnels.

L'utilisation des ciments et des monocouches (dans les joints ou dans les enduits) est interdite.

Les ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles où la hauteur domine nettement la largeur : hauteur au minimum 1,5 fois la largeur.

Les teintes bleue ou verte sont interdites en façade et toiture, sur tout type de support.

b) Pour les constructions neuves relevant d'un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

Pour les constructions légères (type cabanon ou abri de jardin) d'une superficie inférieure à 20m<sup>2</sup> ainsi que pour les vérandas quelle que soit la superficie, la couverture en tuile canal n'est pas obligatoire.

Les clôtures ont une hauteur maximale de un mètre quatre-vingt.

Elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule (solution 1 de l'annexe I),

- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale, soit intérieure soit extérieure au grillage (solutions 2a et 2b de l'annexe I).

- soit d'un muret d'une hauteur maximale de soixante centimètres surmonté d'un grille ou d'un grillage (solutions 3 et 4 de l'annexe I), éventuellement doublé d'une haie végétale

Les murs ou murets de clôture seront obligatoirement crépis selon les mêmes règles que pour les façades.

Si elle existe, la clôture est obligatoirement continue, sans retrait.

Plusieurs solutions de clôtures sont représentées graphiquement en annexe I.

Les équipements publics peuvent déroger à la présente règle.

## **Article Um 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

– commerces, bureaux, activités,... : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface hors oeuvre brute (SHOB);

– habitat : deux places par logement.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, les substitutions de l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme s'appliquent: obtention d'une concession à long terme, acquisition de places dans un parc privé ou participation financière.

**Article Um 13 - Espaces libres et plantations**

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

**Section III - Possibilités d'occupation des sols**

**Article Um 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols**

Le coefficient maximal d'occupation des sols est fixé à 0,6.

# Chapitre IV - Zone Uep

## Caractère de la zone :

C'est une zone destinée à des équipements publics.

Certaines parties de la zone sont touchées par un risque potentiel d'inondation. Son emprise est matérialisée sur les plans de zonage.

Note : Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

## Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

### Article Uep 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions à usage :

- d'industrie ;
- d'entrepôt ;
- d'exploitation agricole ou forestière ;
- d'habitat ;
- de bureaux ;
- de commerces ;
- d'artisanat ;
- le stationnement de caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres, sauf si ils sont nécessaires à un équipement public ;
- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf si elles sont liées à un équipement public.

Dans la zone inondable, sont par ailleurs interdits :

- tout affouillement et exhaussement,
- tout dépôt de matériaux ou produits dangereux ou polluants.

### Article Uep 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En bordure du ruisseau de l'Albane, toute construction doit imposer un recul minimum de sept mètres du haut des berges.

Dans la zone inondable, tout projet doit faire l'objet au préalable d'une consultation auprès des services compétents en matière de risque inondation.

## Section II - Conditions de l'occupation des sols

### Article Uep 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Général. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

Caractéristiques minimales pour les voies et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 130 kilo Newtons (kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S=15/R$  dans les virages dont le rayon es inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètre de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

Caractéristiques pour les voie et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres:

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 100 kN sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

## Article Uep 4 - Desserte par les réseaux

### Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique, sous pression, de caractéristiques suffisantes.

### Eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe ou quand le schéma d'assainissement le préconise.

Dans le cas contraire, l'assainissement autonome peut être autorisé sur justification de la faisabilité de cet assainissement, et dans le respect des réglementations en vigueur.

### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

### Electricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

### Défense incendie :

Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance minimale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120 m<sup>3</sup> d'eau utilisables en 2 heures.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance minimale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

#### **Article Uep 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementées.

#### **Article Uep 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Non réglementée.

#### **Article Uep 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Non réglementée.

#### **Article Uep 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

#### **Article Uep 9 - Emprise au sol**

Non réglementée.

#### **Article Uep 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est comptée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à dix mètres.

#### **Article Uep 11 - Aspect extérieur des constructions**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les façades de couleur bleue ou verte sont interdites

Pour un ravalement, ou une rénovation sans modification notable ni changement de destination, d'une construction existante, les façades doivent être traitées dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et techniques propres.

L'architecture contemporaine, l'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Les clôtures ont une hauteur maximale de un mètre quatre-vingt.

Elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule (solution 1 de l'annexe I),
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale, soit intérieure soit extérieure au grillage (solutions 2a et 2b de l'annexe I).
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de soixante centimètres surmonté d'une grille ou d'un grillage (solutions 3 et 4 de l'annexe I), éventuellement doublé d'une haie végétale

Les murs ou murets de clôture seront obligatoirement crépis selon les mêmes règles que pour les façades.

Plusieurs solutions de clôtures sont représentées graphiquement en annexe.

### **Article Uep 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

### **Article Uep 13 - Espaces libres et plantations**

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de services sont obligatoirement végétalisées. Elles représentent au moins un tiers de la superficie totale du terrain. L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

La densité des plantations doit être au minimum, pour cent mètres carrés d'espace végétalisé, de six arbres de haut jet.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements. Ces arbres sont répartis harmonieusement sur l'aire de stationnement.

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales.

Prévention des incendie de forêts :

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

## **Section III - Possibilités d'occupation des sols**

### **Article Uep 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols**

Non réglementées.

# Chapitre V - Zone Uz

## Caractère de la zone :

Elle concerne des zones d'activités existantes.

Note : Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

## Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

### Article Uz 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

- les constructions à usage d'habitation autres que celles admises dans l'article 2
- l'ouverture de carrière
- les installations légères de loisirs
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres
- les piscines.

### Article Uz 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont liées et nécessaires aux activités et si elles sont intégrées dans la volumétrie des bâtiments d'activités. La surface d'une habitation ne peut en aucun cas dépasser 100m<sup>2</sup> de SHON. L'extension des bâtiments existants est autorisée.

## Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

### Article Uz 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies de circulation doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les accès sur une voie sont aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur

au moins vingt cinq mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès et à partir du point de cet axe situé à trois mètres du bord de la voie.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas les accès et voiries ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur hors stationnement.

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Général. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

Caractéristiques minimales pour les voies et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 130 kilo Newtons (kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S=15/R$  dans les virages dont le rayon es inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètre de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

Caractéristiques pour les voie et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres:

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 100 kN sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

#### **Article Uz 4 - Desserte par les Réseaux**

##### Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression, de caractéristiques suffisantes.

##### Eaux usées :

En l'absence de réseau public d'assainissement, le recours à un assainissement non collectif ne pourra être envisagé que sur la base d'une étude pédologique faisant apparaître l'aptitude des sols à l'infiltration; aucun rejet d'eaux usées même épurées ne pourra être effectué dans les fossés pluviaux.

##### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel.

#### Electricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique. L'alimentation électrique autonome est possible.

Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être, si possible, réalisés en souterrain ou encastrés.

#### Défense incendie :

Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance minimale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120 m<sup>3</sup> d'eau utilisables en 2 heures.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance minimale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

### **Article Uz 5 - Caractéristiques des Terrains**

Dans le cas d'un assainissement autonome, la taille du terrain doit permettre, selon les règles édictées ci-dessus, la mise en place de cet assainissement dans le respect de toutes les règles en vigueur.

Dans le cas de raccordement à l'assainissement collectif, non réglementé.

### **Article Uz 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques**

L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres.

Le recul par rapport à une voie départementale est de 15m hors agglomération. Cette distance est recommandée à 5m à l'intérieur de l'agglomération.

#### **Article Uz 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives**

L'implantation des bâtiments peut être soit en limite de propriété, soit en retrait d'au moins cinq mètres.

#### **Article Uz 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété**

Les bâtiments sont soit accolés, soit séparés par une distance minimum de cinq mètres.

#### **Article Uz 9 - Emprise au Sol**

Non réglementée.

#### **Article Uz 10 - Hauteur des Constructions**

La hauteur des constructions est comptée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées, silos, châteaux d'eau, tours, pylônes, et autres éléments industriels exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à dix mètres.

#### **Article Uz 11 - Aspect extérieur des Constructions**

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les façades de couleur bleue ou verte sont interdites.

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité sont autorisés sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement et dans le plan d'aménagement et de développement durable.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviales, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les capteurs solaires ne peuvent être établis en superstructures sur les toitures. Il doi-

vent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les clôtures ont une hauteur maximale de un mètre quatre-vingt.

Elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule (solution 1 de l'annexe I),
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale, soit intérieure soit extérieure au grillage (solutions 2a et 2b de l'annexe I).
- soit d'un murets d'une hauteur maximale de soixante centimètres surmonté d'une grille ou d'un grillage (solutions 3 et 4 de l'annexe 1), éventuellement doublé d'une haie végétale

Les murs ou murets de clôture seront obligatoirement crépis selon les mêmes règles que pour les façades.

### **Article Uz 12 - Stationnement des Véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces, bureaux, activités,... : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface hors oeuvre brute (SHOB);
- habitats de fonction : deux places par logement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, les substitutions de l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme s'appliquent: obtention d'une concession à long terme, acquisition de places dans un parc privé ou participation financière.

### **Article Uz 13 - Espaces libres et Plantations**

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées. Elles représentent au moins un tiers de la superficie totale du terrain.

La densité des plantations doit être au minimum, pour cent mètres carrés d'espace végétalisé, de six arbres de haut jet.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements. Ces arbres sont répartis harmonieusement

sur l'aire de stationnement.

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales.

Prévention des incendie de forêts :

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

## **Section III - Possibilités d'Occupation des Sols**

### **Article Uz 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols**

Non réglementées.



## **Titre III – Dispositions applicables aux zones futures à urbaniser**

# Chapitre I - Zone AU

## Caractère de la zone :

Elle recouvre les zones futures d'urbanisation mixte où se mêlent habitat et activités. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des équipements de réseaux suffisants, notamment la station d'épuration.

Elle comprend deux secteurs :

- IAU : phase 1 d'urbanisation,
- IIAU : phase d'urbanisation, ouverte après remplissage de 70% de la phase IAU.

Note : Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

## Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

### Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions à usage :

- d'industrie ;
- d'entrepôt ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les installations légères de loisirs ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, y compris celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

### Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Toute opération est conditionnée à la réalisation de la station d'épuration, des réseaux et voies suffisants.

Toute opération est réalisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Le secteur IAU est immédiatement constructible après réalisation de la station d'épuration et des réseaux et voies suffisants.

Le secteur IIAU, outre la condition des équipements suffisants, est conditionné au remplissage à au moins 70% du secteur IAU.

## Section II - Conditions de l'occupation des sols

### Article AU 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Général. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

Caractéristiques minimales pour les voies et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 130 kilo Newtons (kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S=15/R$  dans les virages dont le rayon es inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètre de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

Caractéristiques pour les voie et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres:

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 100 kN sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

### Article AU 4 - desserte par les réseaux

#### Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution

publique, sous pression, de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

Electricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

Défense incendie :

Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance minimale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120 m<sup>3</sup> d'eau utilisables en 2 heures.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance minimale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

#### **Article AU 5 - caractéristiques des terrains**

Non réglementées.

#### **Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement

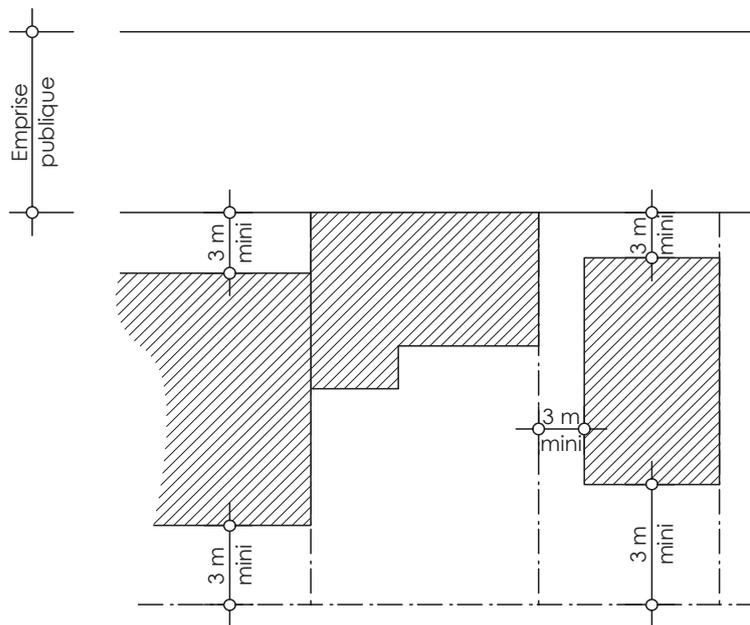
ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres.

Les saillies d'auvent ou de balcon sont interdites sur la voie publique.

Les piscines doivent être implantées par rapport aux Voies et Emprises Publiques à une distance au moins égale à quatre mètres.

#### **Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à trois mètres.



Les piscines doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à trois mètres.

#### **Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions sur une même propriété sont soit accolées soit séparées d'au minimum trois mètres.

#### **Article AU 9 - Emprise au sol**

Non réglementée.

## **Article AU 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.  
La hauteur maximale des constructions est fixée à huit mètres.

Les équipements publics peuvent déroger à la présente règle.

## **Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.  
La construction doit respecter la topographie du site et les déblais et remblais doivent être limités au maximum. (voir schémas en annexe 2)

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.  
L'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.  
Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.  
Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent pas être visibles du domaine public.  
Les capteurs solaires ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité ne sont autorisés que sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement.

Les toitures auront une pente maximale de 30 %. Les toitures terrasses inaccessibles sont végétalisées.

a) Pour les constructions neuves s'inspirant du style du bâti ancien, les règles ci-dessous s'appliquent :

La volumétrie des constructions doit être simple, en référence aux constructions traditionnelles locales.  
Les toitures seront à deux ou quatre pentes, avec couvertures en tuiles canal.  
Les tuiles canal seront de préférence de réemploi.

Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancée et non « vieilles ».  
Les toitures terrasses sont autorisées sur un maximum de 30% de la surface de toiture.  
Les façades seront enduites au mortier de chaux naturelle, en utilisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin, dans le respect des plus vieux enduits traditionnels.  
L'utilisation des ciments et des monocouches (dans les joints ou dans les enduits) est interdite.  
Les ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles où la hauteur domine nettement la largeur : hauteur au minimum 1,5 fois la largeur.  
Les teintes bleue ou verte sont interdites en façade et toiture, sur tout type de support.

b) Pour les constructions neuves relevant d'un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

Pour les constructions légères (type cabanon ou abri de jardin) d'une superficie inférieure à 20m<sup>2</sup> ainsi que pour les vérandas quelle que soit la superficie, la couverture en tuile canal n'est pas obligatoire.

Les clôtures ont une hauteur maximale de un mètre quatre-vingt.

Elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule (solution 1 de l'annexe I),
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale, soit intérieure soit extérieure au grillage (solutions 2a et 2b de l'annexe I).
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de soixante centimètres surmonté d'une grille ou d'un grillage (solutions 3 et 4 de l'annexe I), éventuellement doublé d'une haie végétale

Les murs ou murets de clôture seront obligatoirement crépis selon les mêmes règles que pour les façades.

Si elle existe, la clôture est obligatoirement continue, sans retrait.  
Plusieurs solutions de clôtures sont représentées graphiquement en annexe I.

Les équipements publics peuvent déroger à la présente règle.

## **Article AU 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces, bureaux, activités,... : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface hors oeuvre brute (SHOB);
- habitat : deux places par logement.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est

celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, les substitutions de l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme s'appliquent: obtention d'une concession à long terme, acquisition de places dans un parc privé ou participation financière.

### **Article AU 13 - Espaces libres et plantations**

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Prévention des incendie de forêts :

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

## **Section III - Possibilités d'occupation des sols**

### **Article AU 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols**

Non réglementées

## **Titre IV – Dispositions applicables aux zones agricoles**

# Chapitre I - Zone A

## Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de son potentiel agricole.

Certains bâtiments, à l'intérieur de cette zone A, font parti du patrimoine bâti de la commune qu'il est nécessaire de préserver pour leur valeur historique et culturelle. Il s'agit de :

- domaine de Bordenave
- domaine de Soulatge.

Une partie de la zone est touchée par un risque potentiel d'inondation. Son emprise est matérialisée sur les plans de zonage.

Une partie de la zone est concernée par une zone d'intérêt patrimonial. Pour toute utilisation ou occupation des sols, l'avis des services de la DRAC est requis.

Note : Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

## Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

### Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions à usage :

- d'habitations autres que celles admises à l'article A2 ;
- d'hébergement hôtelier ;
- de bureaux et de services ;
- de commerces ;
- d'artisanat ;
- d'industrie ;
- d'entrepôt ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement non liées et nécessaires à une activité agricole ou forestière en A ;
- les équipements d'intérêt général (école, salle polyvalente, mairie...) ;
- le stationnement des caravanes ;
- les groupes d'habitations ;
- les installations légères de loisirs ;
- les éoliennes autres qu'à usage privé ;
- le photovoltaïque au sol ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres.

## **Article A 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières**

Tout projet sera soumis à un recul minimum de sept mètres par rapport aux crêtes des berges de tout cours d'eau.

Partout dans la zone, les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sont autorisées.

En zone A, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que soit établi un lien de nécessité fonctionnelle et géographique avec l'activité agricole et uniquement si elles sont intégrées dans la volumétrie des bâtiments d'activités.

Les activités de type accueil (gîtes, chambres et tables d'hôtes, camping à la ferme,...) sont autorisés s'ils sont complémentaires et annexes à une activité agricole ou forestière sous réserve qu'ils soient implantés sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation et uniquement si elles sont intégrées dans la volumétrie des bâtiments existants.

## **Section II - Conditions de l'occupation des sols**

### **Article A 3 - Accès et voirie**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions et occupations projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions et utilisations projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins vingt mètres carrés, permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis la voie publique sur chaque terrain.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces voies doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Général. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

## **Article A 4 - Desserte par les réseaux**

### Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à la conduite de distribution publique, sous pression, de caractéristiques suffisantes si elle existe. Dans le cas contraire, l'alimentation privée en eau potable peut être autorisée, si elle est réglementairement conçue et exploitée.

### Eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe à proximité. Dans le cas contraire, les eaux usées seront traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant ou vers les exutoires naturels.

### Electricité et téléphone :

Toute construction doit être alimentée en électricité. L'alimentation électrique autonome est possible. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

### Défense contre l'incendie :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant deux heures pour 1 bar de pression
  - distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau;
- ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120m<sup>3</sup> d'eau utilisables en 2 heures.

## **Article A 5 - Caractéristiques des terrains**

Dans le cas d'un assainissement autonome, la taille du terrain doit permettre, selon les règles édictées ci-dessus, la mise en place de cet assainissement dans le respect de toutes les règles en vigueur.

Dans les autres cas, la caractéristique des terrains n'est pas réglementée.

## **Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance de 75 mètres minimum à partir de l'axe de la route départementale 623 et à 15 mètres minimum de l'axe des autres départementales.

## **Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives.

#### **Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

#### **Article A 9 - Emprise au sol**

Non réglementée.

#### **Article A 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à huit mètres.

#### **Article A 11 - Aspect extérieur des constructions**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les canalisations, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

Les clôtures ont une hauteur maximale de un mètre quatre-vingt.

Elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule (solution 1 de l'annexe I),
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale, soit intérieure soit extérieure au grillage (solutions 2a et 2b de l'annexe I).
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de soixante centimètres surmonté d'une grille ou d'un grillage (solutions 3 et 4 de l'annexe I), éventuellement doublé d'une haie végétale

Les murs ou murets de clôture seront obligatoirement crépis selon les mêmes règles que pour les façades.

#### **Article A 12 - Stationnement des véhicules**

Non réglementé.

### **Article A 13 - Espaces libres et plantations**

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu.

Prévention des incendie de forêts :

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

## **Section III - Possibilités d'occupation des sols**

### **Article A 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols**

Non réglementées.

## **Titre V – Dispositions applicables aux Zones Naturelles**

# Chapitre I - Zone N

## Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger de toute urbanisation pour des raisons de qualité de site et de paysages.

Elle comprend un secteur **Nh** dans lequel des constructions existent. Dans ces secteurs, de petites tailles, l'aménagement, les extensions limitées sont possibles.

Une partie de la zone est touchée par un risque potentiel d'inondation. Son emprise est matérialisée sur les plans de zonage.

Note : Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

## Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

### Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En **N** et **Nh**, sont interdites :

- l'aménagement, la reconstruction, avec ou sans changement de destination et les constructions nouvelles quelque soit leur destination, autres que celles admises à l'article N2 ;
- l'extension des bâtiments existants autre que celles admises à l'article N2 ;
- les caravanes isolées et les mobil-homes ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- les installations légères de loisirs ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés et d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

### Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En zone **N**, les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sont autorisés uniquement s'ils ne peuvent pas être implantés dans une autre zone. Tout projet sera soumis à un recul de sept mètres par rapport aux crêtes des berges de tout cours d'eau.

En secteur **Nh**, la réfection, l'extension de bâtiments existants est autorisée à condition que l'agrandissement n'excède pas 20% de la surface hors oeuvre nette existante dans le respect de l'emprise de la zone Nh définie sur les documents graphiques. Le changement de destination n'est possible qu'aux fins d'habitation, de gîtes et d'ac-

tivités agricoles. Sont admis en Nh, les annexes des bâtiments existants et les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante.

## **Section II - Conditions de l'occupation des sols**

### **Article N 3 - Accès et voirie**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions et occupations projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions et utilisations projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Général. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

### **Article N 4 - Desserte par les réseaux**

#### Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution publique, sous pression, de caractéristiques suffisantes si elle existe.

L'alimentation privée en eau potable peut être autorisée, si elle est réglementairement conçue et exploitée.

#### Eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe à proximité. Dans le cas contraire, les eaux usées seront traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant ou vers les exutoires naturels.

#### Electricité et téléphone :

Toute construction doit être alimentée en électricité. L'alimentation électrique autonome est possible. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

#### Défense contre l'incendie :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant deux heures pour 1 bar de pression
  - distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau;
- ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120m<sup>3</sup> d'eau utilisables en 2 heures.

### **Article N 5 - Caractéristiques des terrains**

Dans le cas d'un assainissement autonome, la taille du terrain doit permettre, selon les règles édictées ci-dessus, la mise en place de cet assainissement dans le respect de toutes les règles en vigueur.

Dans les autres cas, la caractéristique des terrains n'est pas réglementée.

### **Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En N, non réglementée

En Nh, les constructions doivent être implantées à une distance de 75 mètres de l'axe de la RD623, et de 15 mètres minimum à partir de l'axe des autres routes départementales.

### **Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Non réglementée.

### **Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

### **Article N 9 - Emprise au sol**

Non réglementée.

## **Article N 10 - Hauteur des constructions**

En N, non réglementé

En Nh, la hauteur maximale des constructions est fixée à la plus grande hauteur du bâti existant.

## **Article N 11 - Aspect extérieur des constructions**

En Nh, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent pas être visibles du domaine public. Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les canalisations, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes en toiture doivent ne pas être visibles depuis la voie publique.

Les clôtures ont une hauteur maximale de un mètre quatre-vingt.

Elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule (solution 1 de l'annexe I),
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale, soit intérieure soit extérieure au grillage (solutions 2a et 2b de l'annexe I).
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de soixante centimètres surmonté d'une grille ou d'un grillage (solutions 3 et 4 de l'annexe I), éventuellement doublé d'une haie végétale

Les murs ou murets de clôture seront obligatoirement crépis selon les mêmes règles que pour les façades.

## **Article N 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

En Nh, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à deux places par logement.

## **Article N 13 - Espaces libres et plantations**

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu en permanence.

Prévention des incendie de forêts :

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

## **Section III - Possibilités d'occupation des sols**

### **Article N 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols**

Non réglementées.

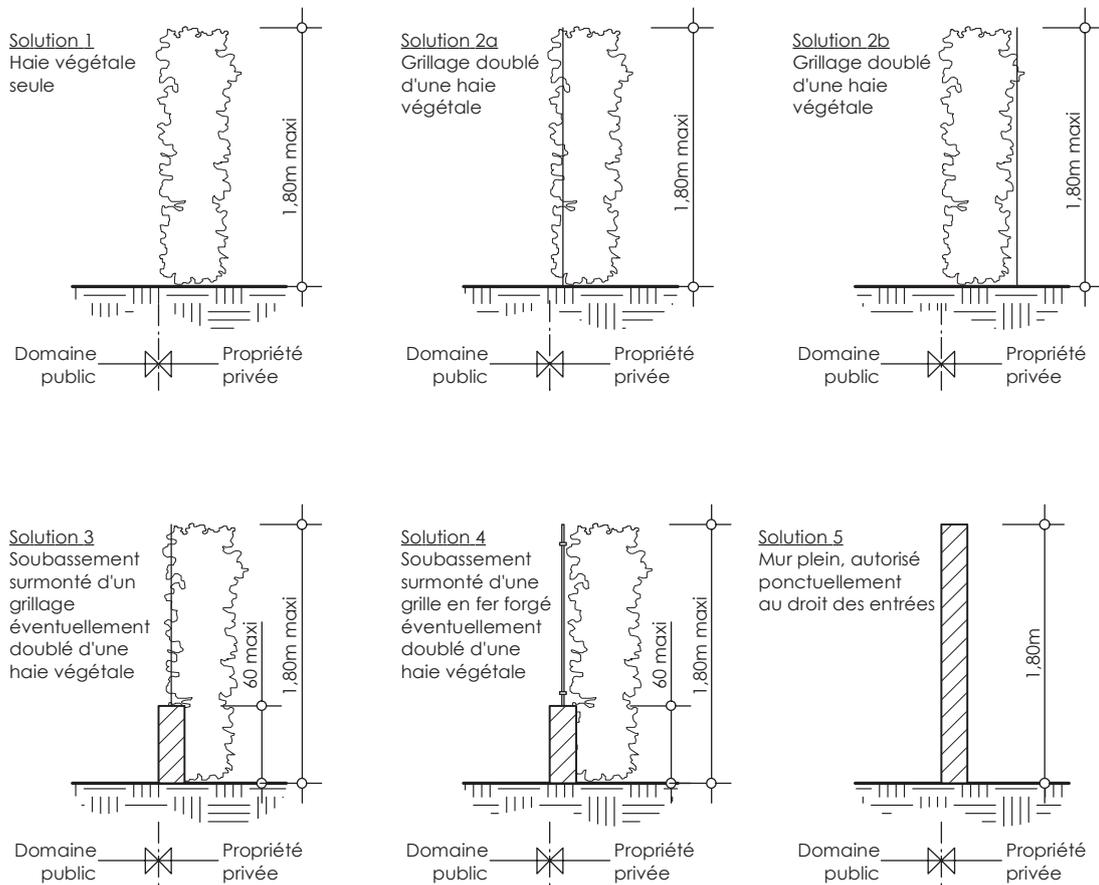
## Annexes au Règlement

# Annexe 1

## Schémas de principe des clôtures

### Types de clôtures autorisées

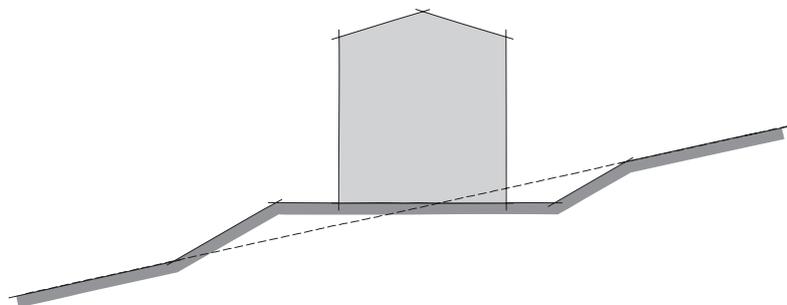
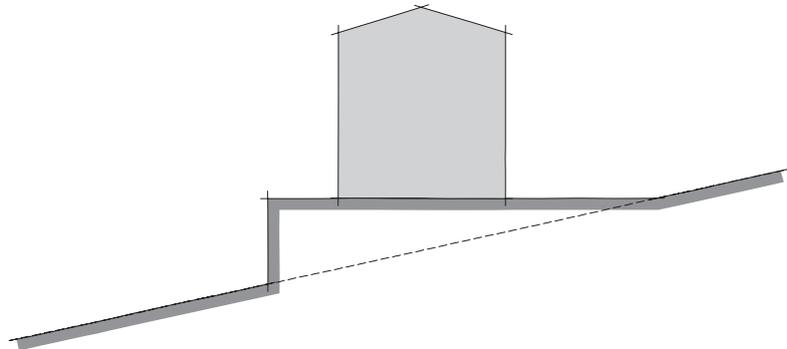
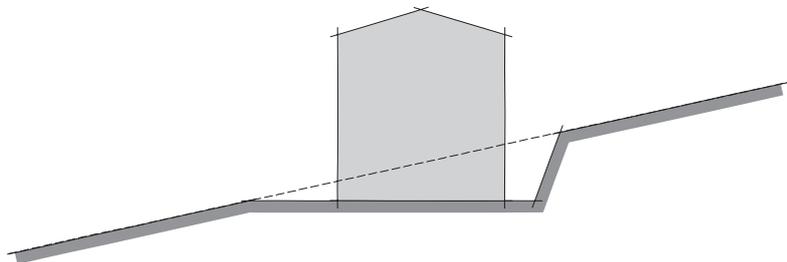
#### Coupes



## Annexe 2

### Principes d'implantation des constructions neuves

**PRINCIPES NON AUTORISES**  
remblais ou déblais trop importants

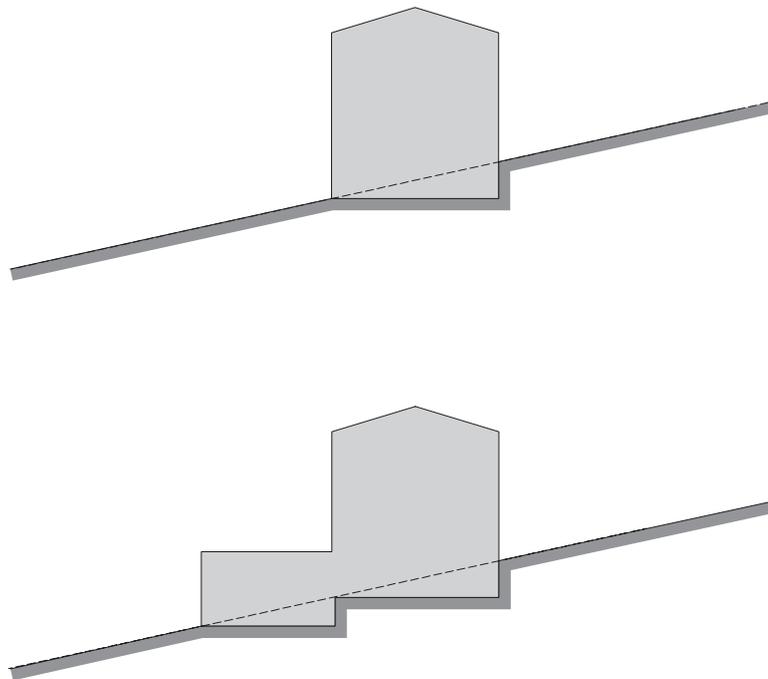


## Annexe 2

### Principes d'implantation des constructions neuves

#### PRINCIPES AUTORISES

remblais ou déblais minimisés par rapport au volume de la construction



# Annexe 3

## Terrasses en centre ancien

