

# Commune de Ferrals-les-Corbières (Aude)

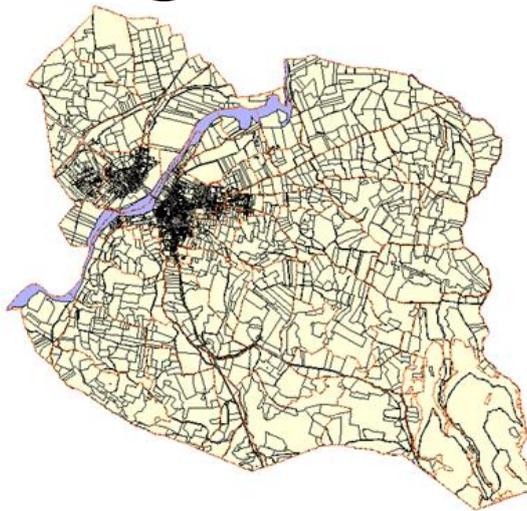


## Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

\*\*\*\*\*

**Modification n°2**  
Approuvée le 29/08/2017

# Règlement



PLU	Prescrit	Arrêté	Publié	Approuvé	<b>N°5</b>
Elaboration	05/09/2000	25/05/2004	04/10/2004	27/04/2005	
Modification n°1	26/07/2012			12/11/2012	
Modification n°2	25/04/2017			29/08/2017	



# Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Ferrals-les-Corbières (Aude)

## *Règlement*

<b>Table des matières</b>	3
<b>Titre I – Dispositions Générales</b>	5
<b>Titre II – Dispositions applicables aux Zones Urbaines</b>	11
Chapitre I - Zone Uba	13
Chapitre II - Zone Ufb	19
Chapitre III - Zone Upa	25
Chapitre IV - Zone Uéq	31
Chapitre V - Zone Ué	35
Chapitre VI - Zone Uz	41
Chapitre VII - Zone Ua	46
<b>Titre III – Dispositions applicables aux Zones d'Urbanisation Future</b>	51
Chapitre I - Zone AUm	53
Chapitre II - Zone AUpe	59
Chapitre III - Zone AUpem	64
Chapitre IV - Zone AUéq	65
Chapitre V - Zone AUz	69
Chapitre VI - Zone AUr	74
Chapitre VII - Zone AUa	75
<b>Titre IV – Dispositions applicables aux Zones Agricoles</b>	79
Chapitre I - Zone A	81
<b>Titre V – Dispositions applicables aux Zones Naturelles</b>	85
Chapitre I - Zone N	87
<b>Annexe au règlement – recommandations architecturales</b>	91



## **Titre I – Dispositions Générales**



## Article 1 - Champ Territorial d'Application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Ferrals-les-Corbières (Aude).

## Article 2 - Portée respective du Règlement à l'Égard des autres Législations relatives à l'Occupation des Sols

1 - Les dispositions du présent règlement sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

En application des dispositions de l'article R.111-1 du code de l'urbanisme :

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

Toutefois, les dispositions des articles R.111-3, R.111-15 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

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 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.

En toutes zones, un indice « i » souligne l'inondabilité du secteur.

### 1. Les zones urbaines équipées immédiatement constructibles

Zone **Ua**: correspondant à du bâti agricole existant.

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

Zone **Ufb**: correspondant au faubourg.

Zone **Upa**: correspondant à une urbanisation pavillonnaire.

Zone **Uéq**: correspondant à des zones d'équipements publics.

Zone **Uz** : correspondant à des zones industrielles.

Zone **Ué**: correspondant à des écarts isolés.

Nota : en toutes zones, un indice «i» souligne l'inondabilité potentielle du secteur. Il détermine des règles particulières indiquées au présent règlement.

## **2. Les zones d'urbanisation future insuffisamment ou non équipées où la commune n'a aucune obligation à priori**

Zone **AUa**: réservée à des bâtiments agricoles.

Zone **AUm**: réservée pour une urbanisation mixte dense, à court terme.

Zone **AUpe**: réservée à une urbanisation future avec plan d'ensemble.

Zone **AUpem**: réservée à une urbanisation future, à long terme, avec plan d'ensemble après modification du PLU

Zone **AUéq**: réservée à une urbanisation future pour des équipements publics.

Zone **AUz**: correspondant à des zones futures d'activités.

Zone **AUr**: correspondant à une future maison de retraite, après modification du PLU.

Nota : aucune extension future n'est prévue dans des zones inondables.

## **3. Les zones agricoles**

Zone **A** : protégées en raison de leur potentiel agricole.

Zone **Ap**: protégées en raison de leur potentiel agricole et de leur intérêt paysager particulier lié à leur utilisation agricole.

Zone **Ac**: destinées à des carrières

Nota : en toutes zones, un indice «i» souligne l'inondabilité potentielle du secteur. Il détermine des règles particulières indiquées au présent règlement.

## **4. Les zones naturelles**

Zone **N** : protégées en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysages.

Nota : en toutes zones, un indice « i » souligne l'inondabilité potentielle du secteur. Il détermine des règles particulières indiquées au présent règlement.

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 du permis de construire (articles L. 421-1, et R. 421-1, et suivants, du Code de l'Urbanisme), sont soumis à autorisation ou à déclaration, au titre du Code de l'Urbanisme, et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- l'édification des clôtures.
- les installations et travaux divers (articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) tels que :
  - les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public.
  - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
  - les affouillements ou exhaussements du sol d'une superficie supérieure à cent mètres carrés et d'une profondeur ou hauteur supérieure à deux mètres.
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur les plans de zonage. Les demandes de défrichement y font l'objet d'un rejet de plein droit (article R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping-caravaning (article R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs (article R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique (articles L. 430-1, et R. 430-1, et suivants du Code de l'Urbanisme).

## **Article 7 - 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.

Toute demande de raccordement (réseaux, accès...) impactant le réseau public routier départemental, en ou hors agglomération, devra faire l'objet d'une demande d'autorisation (permission de voirie) auprès du Département.



## **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. Elle comprend un secteur Ubai, soumis au risque d'inondation (se référer au PPRI)

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

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

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol suivantes :

- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements de récupération de métaux et de carcasses de véhicules hors d'usage, et, plus généralement, les activités nuisantes (bruit, odeurs, vibrations, circulation...) ;
- les installations classées soumises à autorisation ;
- le stationnement des caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les constructions à usage d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière et d'entrepôt.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions particulières :

- les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et de services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions, réalisées individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement, opération groupée ou association foncière urbaine, plan d'ensemble, ZAC,...);
- l'aménagement, l'extension (en continuité ou en discontinuité) ainsi que la reconstruction des bâtiments sinistrés des autres activités existantes ;
- les installations et travaux divers compatibles avec la vie urbaine ;
- les clôtures et murs de clôture ;

En secteur Ubai, toute occupation du sol doit être conforme au PPRI en vigueur.

## **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.

#### Accès :

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.

#### Voirie :

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

### **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 directement 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 aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

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

Non réglementées.

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

Sous réserve des dispositions du Plan d'Aménagement et de Développement Durable, applicables à cette zone, dans ce secteur, l'alignement sur rue est obligatoire.

Lorsque les travaux concernent un bâtiment existant dont l'implantation n'est pas conforme aux règles, ces travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter les conditions de non-conformité.

Les saillies et auvents sont interdits sur le domaine public.

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

### **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.

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

### **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 sol 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.

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, menuiserie et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

Seuls pourront être déposés, après autorisation, les éléments ne correspondant pas au style architectural dominant de l'édifice.

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.

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.

Les terrasses ne doivent pas être visibles du domaine public.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, 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.

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 certain d'innovation et de qualité. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le revêtement des façades doit être d'une tonalité et d'une texture semblables à celles des enduits traditionnels locaux.

La hauteur maximale des façades sur rue est celle de la plus haute des façades sur rue de l'îlot.

Les ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles où la hauteur domine nettement la largeur. Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale et les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades visibles depuis le domaine public. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée. Les blocs de climatiseurs en extérieur sont interdits sur les façades alignées sur le domaine public, sauf impossibilité technique ou architecturale.

La toiture est obligatoirement en pente, en tuile canal de terre cuite. Des ouvertures dans la toiture sont autorisées uniquement si elles respectent le volume général du bâti et les pentes de toiture.

Les capteurs solaires ne doivent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Sur les limites séparatives et en limite sur voie publique, les murs de clôtures ne devront pas excéder un mètre quatre-vingt de hauteur. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

La hauteur du portail et des piliers n'est pas limitée par celle de la clôture.

**Note** : Les utilisateurs du sol pourront se reporter à l'annexe du présent règlement :

« recommandations architecturales ».

## **Article Uba 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.

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de trois cents mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.

Dans le cas de transformation d'un bâti agricole en habitations, les stationnements seront obligatoires dans la partie inférieure du bâtiment. Les stationnements devront être compris dans le volume du bâtiment.

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

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

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

Les surfaces non bâties et non utilisées pour des circulations devront obligatoirement être végétalisées et entretenues.

## **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 le faubourg où les constructions ont été réalisées en ordre discontinu dense. La réglementation vise à favoriser la conservation de son caractère.

Elle comprend un secteur Ufbi, soumis au risque d'inondation (se référer au PPRI)

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

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

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol suivantes :

- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements de récupération de métaux et de carcasses de véhicules hors d'usage, et, plus généralement, les activités nuisantes (bruit, odeurs, vibrations, circulation...) ;
- les installations classées soumises à autorisation ;
- le stationnement des caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les constructions à usage d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière et d'entrepôt.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions particulières :

- les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et de services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions, réalisées individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement, opération groupée ou association foncière urbaine, plan d'ensemble, ZAC,...);
- l'aménagement, l'extension (en continuité ou en discontinuité) ainsi que la reconstruction des bâtiments sinistrés des autres activités existantes ;
- les installations et travaux divers compatibles avec la vie urbaine ;
- les clôtures et murs de clôture ;

En secteur Ufbi, toute occupation du sol doit être conforme au PPRI en vigueur.

## **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.

#### Accès :

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.

#### Voirie :

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

### **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 directement 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 aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

### **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, soit en retrait d'au moins trois mètres.

Si le bâtiment est en retrait, une clôture continue, formée d'un mur, d'une haie vive ou d'un muret surmonté d'une grille rigide dans l'alignement est obligatoire.

Les saillies et auvents sont interdits sur le domaine public.

Lorsque les travaux concernent un bâtiment existant dont l'implantation n'est pas conforme aux règles, ces travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter les conditions de non-conformité.

Les annexes ne peuvent pas être implantées dans l'espace situé entre la voie publique et le bâtiment principal.

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

## **Article Ufb 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.

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

## **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 sol 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 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.

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, menuiserie et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

Seuls pourront être déposés, après autorisation, les éléments ne correspondant pas au style architectural dominant de l'édifice.

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.

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.

Les terrasses ne doivent pas être visibles du domaine public.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, 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.

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 certain d'innovation et de qualité.

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

Le revêtement des façades doit être d'une tonalité et d'une texture semblables à celles des enduits traditionnels locaux.

La hauteur maximale des façades sur rue est celle de la plus haute des façades sur rue de l'îlot.

Les ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles où la hauteur domine nettement la largeur.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades visibles depuis le domaine public. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée. Les blocs de climatiseurs en extérieur sont interdits sur les façades alignées sur le domaine public, sauf impossibilité technique ou architecturale.

La toiture est obligatoirement en pente, en tuile canal de terre cuite.

Des ouvertures dans la toiture sont autorisées uniquement si elles respectent le volume général du bâti et les pentes de toiture.

Les capteurs solaires ne doivent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les clôtures sont constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur surmonté d'une grille rigide, soit d'une haie végétale.

Sur les limites séparatives et en limite sur voie publique, les murs de clôtures ne devront pas excéder un mètre quatre-vingts de hauteur. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

La hauteur du portail et des piliers n'est pas limitée par celle de la clôture.

**Note** : Les utilisateurs du sol pourront se reporter à l'annexe du présent règlement « recommandations architecturales ».

### **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.

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de trois cents mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.

Dans le cas de transformation d'un bâti agricole en habitations, les stationnements seront obligatoires dans la partie inférieure du bâtiment. Les stationnements devront être compris dans le volume du bâtiment.

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

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

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

Les surfaces non bâties et non utilisées pour des circulations devront obligatoirement être végétalisées et entretenues.

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

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

Non réglementées.



# Chapitre III - Zone Upa

## Caractère de la zone :

Elle recouvre les zones d'urbanisation périphériques sous forme pavillonnaire. C'est une zone de construction en ordre discontinu.

Elle comprend un secteur Upai, soumis au risque d'inondation (se référer au PPRI)

**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 Upa 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol suivantes :

- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements de récupération de métaux et de carcasses de véhicules hors d'usage, et, plus généralement, les activités nuisantes (bruit, odeurs, vibrations, circulation...);
- les installations classées soumises à autorisation ;
- le stationnement des caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les constructions à usage d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière et d'entrepôt.

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

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et occupations compatibles avec cet usage ;
- les constructions, réalisées individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement, opération groupée ou association foncière urbaine, plan d'ensemble, ZAC,...), à usage:

- d'habitation et leurs annexes,
- hôtelier,
- d'équipement public,
- de commerce et d'artisanat,
- de bureau,
- de services.
- l'aménagement, l'extension (en continuité ou en discontinuité) ainsi que la reconstruction des bâtiments sinistrés des autres activités existantes ;
- les installations et travaux divers compatibles avec la vie urbaine ;
- les clôtures et murs de clôture.

En secteur Upai :

- les piscines à condition qu'aucun élément ne dépasse le niveau du sol naturel ;
- les clôtures doivent être transparentes hydrauliquement.

Upai : toute occupation du sol doit être conforme au PPRI en vigueur.

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

### **Article Upa 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.

#### Accès :

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

#### Voirie :

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

### **Article Upa 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 directement 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 aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

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

Non réglementées.

### **Article Upa 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, soit en retrait d'au moins trois mètres.

Les saillies et auvents sont interdits sur le domaine public.

Lorsque les travaux concernent un bâtiment existant dont l'implantation n'est pas conforme aux règles précédemment édictées, ces travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter les conditions de non-conformité.

Les annexes peuvent être implantées en limite.

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

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

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété. En cas de retrait, la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2$ , sans pouvoir être inférieure à 3 mètres).

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

Non règlementée.

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

Non réglementée.

## **Article Upa 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 principales est fixée à 8 mètres.

La hauteur maximale des annexes non comprises dans le volume de la construction principale est fixée à 3,5m. Lorsque les annexes sont comprises dans le volume de la construction principale, la hauteur maximale sera celle de la construction principale

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

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.

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

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale 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 antennes et paraboles sont interdites sur les façades visibles depuis le domaine public.

Les blocs de climatiseurs en extérieur sont interdits sur les façades alignées sur le domaine public, sauf impossibilité technique ou architecturale.

Les capteurs solaires ne doivent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

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

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 et dans le plan d'aménagement et de développement durable.

Les toitures auront une pente maximale de 33 %.

En limite sur voie publique et en limite séparative, les clôtures ne doivent pas dépasser un mètre quatre-vingts.

## **Article Upa 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 : une place par quarante mètres carrés de surface de vente ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;
- bureaux : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface de plancher hors œuvre ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitations : deux places par logement pour des logements de taille inférieure au F5 ; trois places par logement pour des logements de taille supérieure ou égale au F5.

Modalités d'application :

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de trois cents mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.

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

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

Les surfaces non bâties et non utilisées pour des circulations devront obligatoirement être végétalisées et entretenues.

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

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

La hauteur du portail et des piliers n'est pas limitée par celle de la clôture.

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 Upa 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols**

Non réglementées.



# Chapitre IV - Zone Uéq

## Caractère de la zone :

C'est une zone destinée à des équipements publics.

Elle comprend un secteur Uéqi, soumis au risque d'inondation (se référer au PPRI)

**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 Uéq 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol suivantes :

- l'habitat ;
- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements et les activités nuisants (bruit, odeurs, vibrations, circulation...);
- le stationnement des caravanes ;
- l'ouverture de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés ou d'une profondeur de plus de deux mètres.

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

Sont seuls admis dans l'ensemble de la zone, les équipements publics et les campings.

En secteur Uéqi, les projets devront être conformes au PPRI en vigueur.

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

### Article Uéq 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.

#### Accès :

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.

#### Voirie :

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

### **Article Uéq 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 directement 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 s'il existe, sinon vers un exutoire naturel.

#### Electricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public, dans les secteurs où les réseaux sont déjà enfouis, que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

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

Non réglementées.

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

Non réglementée.

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

Non réglementée.

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

Les bâtiments sont soit accolés, soit séparés par une distance permettant au minimum le passage libre des véhicules de sécurité.

## **Article Uéq 9 - Emprise au Sol**

L'emprise au sol cumulée des bâtiments, constructions et annexes sur une propriété ne peut excéder un tiers de sa surface.

## **Article Uéq 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 la plus grande des hauteurs déjà existantes.

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

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.

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 certain d'innovation et de qualité.

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 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 éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'activité, les panneaux indicateurs 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 toitures auront une pente maximale de 33 %. Les toitures végétalisées sont préconisées.

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. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les blocs de climatiseurs en extérieur sont interdits sur les façades alignées sur le domaine public, sauf impossibilité technique ou architecturale.

Les capteurs solaires ne doivent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les clôtures et murs de clôture ne doivent pas dépasser 2 mètres. La hauteur du portail et des piliers n'est pas limitée par celle de la clôture.

## **Article Uéq 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.

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

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

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées et entretenues. 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 aires de stockage de tout matériau, citerne, local technique doivent être ceinturées par une haie végétale continue.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

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

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

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

Non réglementées.

# Chapitre V - Zone Ué

## Caractère de la zone :

C'est une zone destinée au maintien, à l'évolution et à l'entretien d'un bâti existant mais avec une constructibilité limitée.

**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 Ué 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol suivantes:

- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements et les activités nuisantes (bruit, odeurs, vibrations, circulation...) ;
- le stationnement des caravanes ;
- les installations légères de loisirs,
- l'ouverture de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés ou d'une profondeur de plus de deux mètres.

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

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et occupations compatibles avec cet usage ;
- l'aménagement, l'extension (en continuité ou en discontinuité) ainsi que la reconstruction des bâtiments sinistrés des autres activités existantes ;
- les clôtures et murs de clôture ;
- les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles;
- les serres de production ;
- les équipements publics.

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

### **Article Ué 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.

#### Accès :

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.

#### Voirie :

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

### **Article Ué 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, si la distribution publique est présente à moins de trois cents mètres.

L'alimentation en eau potable privée n'est tolérée que si les règles sanitaires sont respectées.

#### Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée directement au réseau public d'assainissement si celui-ci est distant de moins de quatre-vingt-dix mètres. L'assainissement autonome, conforme à la réglementation applicable, correctement conçu et dimensionné, est possible si le projet n'est pas raccordable au réseau public. Le dispositif de rejet doit être à plus de quinze mètres des limites parcellaires, cette distance étant comptée horizontalement.

#### 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 habitable doit être alimentée en électricité et accessible téléphoniquement. L'alimentation électrique autonome est possible. La couverture de téléphonie mobile satisfait à l'obligation.

Les branchements, tant sur le domaine public, dans les secteurs où les réseaux sont déjà enfouis, que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

## **Article Ué 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 règlementée.

## **Article Ué 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, soit en retrait d'au moins trois mètres.

Les saillies et auvents sont interdits sur le domaine public.

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

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

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété. En cas de retrait, la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2$ , sans pouvoir être inférieure à 3 mètres).

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

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

Non règlementée.

## **Article Ué 9 - Emprise au Sol**

Non règlementée.

## **Article Ué 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 est celle de la construction existante.

## **Article Ué 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 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.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, 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.

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 certain d'innovation et de qualité.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointolement 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 éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'activité, les panneaux indicateurs 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 toitures auront une pente maximale de 33 %. Les toitures terrasses sont admises. Les toitures végétalisées sont préconisées.

Les canalisations, et les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades visibles depuis le domaine public.

Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les blocs de climatiseurs en extérieur sont interdits sur les façades alignées sur le domaine public, sauf impossibilité technique ou architecturale.

Les capteurs solaires ne doivent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les clôtures et murs de clôture ne doivent pas dépasser un mètre quatre-vingts.

## **Article Ué 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.

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

- commerces : une place par quarante mètres carrés de surface de vente ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;
- bureaux : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface de plancher hors œuvre ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitations : deux places par logement pour des logements de taille inférieure au F5 ; trois places par logement pour des logements de taille supérieure ou égale au F5.

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de deux cents mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.

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

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

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

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

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 aires de stockage de tout matériau, citerne, local technique doivent être ceinturées par une haie végétale continue.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

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

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

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

Non réglementé.



# Chapitre VI - Zone Uz

## Caractère de la zone :

Elle concerne une zone d'activité existante destinée à l'industrie, l'artisanat, le commerce et les services.

**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

Sont interdites toutes les formes d'utilisation ou d'occupation du sol suivantes :

- les habitations non nécessaires aux activités ou non comprises dans le volume des bâtiments d'activité

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

Sont admises dans l'ensemble de la zone :

- les constructions à usage :

- industriel,
- artisanal,
- commercial,
- de services,

y compris les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;

- les zones d'aménagement concerté (ZAC) à vocation conforme au caractère de la zone ;

- l'aménagement, l'extension (en continuité) ainsi que la reconstruction des bâtiments sinistrés ;

- les constructions à usage d'habitation, inscrites dans le volume des bâtiments d'exploitation, directement nécessaires au fonctionnement des activités (gardiennage, surveillance de process...).

## 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.

#### Accès :

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 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.

#### Voirie :

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

### **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, si la distribution publique est présente à moins de trois cents mètres.

L'alimentation en eau potable privée n'est tolérée que si les règles sanitaires sont respectées.

#### Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée directement au réseau public d'assainissement si celui-ci est distant de moins de quatre-vingt-dix mètres. L'assainissement autonome, conforme à la réglementation applicable, correctement conçu et dimensionné, est possible si le projet n'est pas raccordable au réseau public. Le dispositif de rejet doit être à plus de quinze mètres des limites parcellaires, cette distance étant comptée horizontalement.

#### 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 aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public, dans les secteurs où les réseaux sont déjà enfouis, que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

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

Non réglementées.

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

Lorsque les travaux concernent un bâtiment existant dont l'implantation n'est pas conforme aux règles, ces travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter les conditions de non-conformité.

Pour les activités présentant un danger particulier (stockages de produits chimiques, explosifs, hydrocarbures, etc.), un espace libre de cinq mètres au minimum entre le bâtiment et la clôture en limite sur voie est exigé.

La largeur de la haie et de la clôture ne peut être comprise dans cet espace libre.

Pour les autres activités : non réglementé.

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

Pour les activités présentant un danger particulier (stockages de produits chimiques, explosifs, hydrocarbures, etc.), un espace libre de cinq mètres au minimum entre le bâtiment et la clôture sur limites séparative est exigé.

La largeur de la haie et de la clôture ne peut être comprise dans cet espace libre.

Pour les autres activités : en limite séparative ou avec un recul de 5m minimum.

## **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 permettant au minimum le passage libre des véhicules de sécurité.

## **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.

En cas d'extension de bâtiments existants de hauteur supérieure au maximum autorisée, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle du bâti existant.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder la plus petite des hauteurs définies ci-après :

- le double de la distance qui sépare le bâtiment de la limite séparative la plus proche ( $H = 2L$ ) ;
- la distance horizontale qui sépare ce bâtiment de l'alignement opposé de la voie ( $H = L'$ ) ;
- la hauteur de 10 mètres pour les tous les immeubles ( $H = 10 \text{ m}$ ).

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

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.

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

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 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 toitures auront une pente maximale de 33 %. Les toitures terrasses sont admises. Les toitures végétalisées sont préconisées.

Les canalisations autres que les descentes d'eaux pluviales, et les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades visibles depuis le domaine public.

Les blocs de climatiseurs en extérieur sont interdits sur les façades alignées sur le domaine public.

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

Les clôtures et murs de clôture ne doivent pas dépasser deux mètres. Les clôtures grillagées doivent être constituées d'un grillage en panneau plastifié avec poteau cornière métallique.

## **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.

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

- commerces : une place par quarante mètres carrés de surface de vente ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;
- bureaux : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface de plancher hors œuvre ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitats de fonction : deux places par logement pour des logements de taille inférieure au F5 ; trois places par logement pour des logements de taille supérieure ou égale au F5.

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

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

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

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées et entretenues. 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 aires de stockage de tout matériau, citerne, local technique doivent être ceinturées par une haie végétale continue.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Dans tous les cas, les soubassements sont interdits et le niveau du sol modelé devra être en continuité avec le sol modelé des espaces publics.

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

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

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

Non règlementé

# Chapitre VII - Zone Ua

## Caractère de la zone :

Elle concerne une zone d'activité existante destinée à des bâtiments agricoles ou viticoles.

**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 Ua 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation ou d'occupation du sol suivantes :

- les habitations non nécessaires aux activités ou non comprises dans le volume des bâtiments d'activité

### Article Ua 2 - Occupations et Utilisations du Sol

Sont admises dans l'ensemble de la zone :

- les constructions à usage agricole, y compris les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;
- les zones d'aménagement concerté (ZAC) à vocation conforme au caractère de la zone ;
- l'aménagement, l'extension (en continuité) ainsi que la reconstruction des bâtiments sinistrés ;
- les constructions à usage d'habitation, inscrites dans le volume des bâtiments d'exploitation, directement nécessaires au fonctionnement des activités (gardiennage, surveillance de process...).

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

### Article Ua 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.

#### Accès :

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 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.

#### Voirie :

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

### **Article Ua 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, si la distribution publique est présente à moins de trois cents mètres.

L'alimentation en eau potable privée n'est tolérée que si les règles sanitaires sont respectées.

#### Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée directement au réseau public d'assainissement si celui-ci est distant de moins de quatre-vingt-dix mètres. L'assainissement autonome, conforme à la réglementation applicable, correctement conçu et dimensionné, est possible si le projet n'est pas raccordable au réseau public. Le dispositif de rejet doit être à plus de quinze mètres des limites parcellaires, cette distance étant comptée horizontalement.

#### 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 aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public, dans les secteurs où les réseaux sont déjà enfouis, que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

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

Non réglementées.

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

Lorsque les travaux concernent un bâtiment existant dont l'implantation n'est pas conforme aux règles, ces travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter les conditions de non-conformité.

Pour les activités présentant un danger particulier (stockages de produits chimiques, explosifs, hydrocarbures, etc.), un espace libre de cinq mètres minimum entre le bâtiment et la clôture en limite sur voie est exigé.

La largeur de la haie et de la clôture ne peut être comprise dans cet espace libre.

Pour les autres activités : alignement sur voie ou retrait de 5m minimum.

Si le bâti est en retrait, une clôture continue dans l'alignement est obligatoire.

Les piscines doivent être implantées par rapport aux voies et Emprises Publiques à une distance au moins égale à un mètre.

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

Pour les activités présentant un danger particulier (stockages de produits chimiques, explosifs, hydrocarbures, etc.), un espace libre de cinq mètres au minimum entre le bâtiment et la clôture en limites séparatives est exigé.

La largeur de la haie et de la clôture ne peut être comprise dans cet espace libre.

Pour les autres activités : en limite séparative ou avec un recul de 5m minimum.

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

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

Les bâtiments annexes ne peuvent être implantés entre le bâtiment et la voie publique.

Les bâtiments sont soit accolés, soit séparés par une distance permettant au minimum le passage libre des véhicules de sécurité.

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

Non réglementée.

### **Article Ua 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 la plus grande hauteur des immeubles existants.

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

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.

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

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 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.  
La toiture est obligatoirement en pente, en tuile canal de terre cuite.

Des ouvertures dans la toiture sont autorisées uniquement si elles respectent le volume général du bâti et les pentes de toiture.

Les canalisations autres que les descentes d'eaux pluviales, les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades visibles depuis le domaine public.

Les blocs de climatiseurs en extérieur sont interdits sur les façades alignées sur le 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 projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les clôtures et murs de clôture ne doivent pas dépasser deux mètres. Les clôtures grillagées doivent être constituées d'un grillage en panneau plastifié avec poteau cornière métallique.

## **Article Ua 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.

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

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

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées et entretenues. 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 trois arbres de haut jet.

Les aires de stockage de tout matériau, citerne, local technique doivent être ceinturées par une haie végétale continue.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Dans tous les cas, les soubassements sont interdits et le niveau du sol modelé devra être en continuité avec le sol modelé des espaces publics.

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

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

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

Non réglementées.

## **Titre III – Dispositions applicables aux Zones d'Urbanisation Future**



# Chapitre I - Zone AUm

## Caractère de la zone :

C'est une zone destinée à une urbanisation future à court terme dont la destination est l'habitation et toutes les activités compatibles avec l'habitation, constructible dès les équipements réalisés ou dès l'opération d'aménagement d'ensemble approuvée.

Cette zone comprend un sous-secteur AUm1 destiné aux jardins, ne permettant pas la construction.

**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 AUm 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol suivantes :

- les bâtiments agricoles ;
- les établissements et les activités nuisants (bruit, odeurs, vibrations, circulation...);
- le stationnement des caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés ou d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- l'habitat uniquement en secteur AUm1.

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

Sont admis dans l'ensemble de la zone, sous réserves des dispositions du plan d'aménagement et de développement durable particulières au secteur :

- les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et occupations compatibles avec cet usage, réalisées individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble (par exemple : lotissement, ZAC, opération groupée ou association foncière urbaine) ;
- les constructions à usage :
  - hôtelier,
  - d'équipement public,

- de commerce et d'artisanat,

- de bureau,

- de services (clinique, maison de retraite, etc...).

réalisées individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble (par exemple : lotissement, ZAC, opération groupée ou association foncière urbaine) ;

- l'aménagement, l'extension ainsi que la reconstruction des bâtiments sinistrés des autres activités existantes ;

- les installations et travaux divers compatibles avec la vie urbaine ;

- les clôtures et murs de clôture ;

En secteur AUm1: seuls les jardins sont autorisés.

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

### **Article AUm 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.

#### Accès :

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. 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.

#### Voirie :

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

### **Article AUm 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 directement au réseau public d'assainissement.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent 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 et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

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

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de trois mètres de la voie publique.

Lorsque les travaux concernent un bâtiment existant dont l'implantation n'est pas conforme aux règles, ces travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter les conditions de non-conformité.

Les piscines doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques à une distance au moins égale à un mètre.

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

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété. En cas de retrait, la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

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

Non réglementée.

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

Non réglementée.

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

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à huit mètres.

La hauteur maximale des annexes non comprises dans le volume de la construction principale est fixée à 3,5m. Lorsque les annexes sont comprises dans le volume de la construction principale, la hauteur maximale sera celle de la construction principale

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

## **Article AUm 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. Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

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.

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 canalisations, autres que les descentes d'eaux pluviales, et les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades visibles depuis le domaine public.

Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les blocs de climatiseurs en extérieur sont interdits sur les façades alignées sur le domaine public, sauf impossibilité technique ou architecturale.

Les capteurs solaires ne doivent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée 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 et dans le plan d'aménagement et de développement durable.

Les toitures auront une pente maximale de 33 %.

Les clôtures et murs de clôture ne doivent pas dépasser un mètre quatre-vingts.

## **Article AUm 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. Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par quarante mètres carrés de surface de vente ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;
- bureaux : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface de plancher hors œuvre ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitations : deux places par logement pour des logements de taille inférieure ou égale au F3 ; trois places par logement pour des logements de taille supérieure au F3.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de deux cents mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.

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

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

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

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

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.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

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

Les aires de stockage de tout matériau, citerne, local technique doivent être ceinturées par une haie végétale continue.

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

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

Non règlementées

# Chapitre II - Zone AUpe

## Caractère de la zone :

C'est une zone destinée à une urbanisation future à court terme dont la destination est l'habitation et toutes les activités compatibles avec l'habitation, constructible dès l'opération d'aménagement d'ensemble approuvée.

**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 AUpe 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol suivantes :

- les bâtiments agricoles ;
- les établissements et les activités nuisantes (bruit, odeurs, vibrations, circulation...);
- le stationnement des caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés ou d'une profondeur de plus de deux mètres.

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

Sont admis dans l'ensemble de la zone, sous réserves des dispositions du plan d'aménagement et de développement durable particulières au secteur :

- les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et occupations compatibles avec cet usage, réalisées exclusivement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble approuvée (par exemple : lotissement, ZAC, opération groupée ou association foncière urbaine)
- les constructions à usage :
  - hôtelier,
  - d'équipement public,
  - de commerce et d'artisanat,
  - de bureau,

- de services (clinique, maison de retraite, etc...), réalisées exclusivement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble approuvée (par exemple : lotissement, ZAC, opération groupée ou association foncière urbaine) ;
- l'aménagement, l'extension ainsi que la reconstruction des bâtiments sinistrés des autres activités existantes ;
- les installations et travaux divers compatibles avec la vie urbaine ;
- les clôtures et murs de clôture ;

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

### **Article AUpe 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.

#### Accès :

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. 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.

#### Voirie :

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

### **Article AUpe 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 directement au réseau public d'assainissement.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent 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 et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

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

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de trois mètres de la voie publique.

Lorsque les travaux concernent un bâtiment existant dont l'implantation n'est pas conforme aux règles, ces travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter les conditions de non-conformité.

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

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

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété. En cas de retrait, la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2$ , sans pouvoir être inférieure à 3 mètres).

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

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

Non règlementée.

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

Non réglementée.

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

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à huit mètres.

La hauteur maximale des annexes non comprises dans le volume de la construction principale est fixée à 3,5m. Lorsque les annexes sont comprises dans le volume de la construction principale, la hauteur maximale sera celle de la construction principale

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

## **Article AUpe 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.

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

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.

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 jointolement soigné.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades visibles depuis le domaine public.

Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les blocs de climatiseurs en extérieur sont interdits sur les façades alignées sur le domaine public, sauf impossibilité technique ou architecturale.

Les capteurs solaires ne doivent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée 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 et dans le plan d'aménagement et de développement durable.

Les toitures auront une pente maximale de 33 %.

Les clôtures et murs de clôture ne doivent pas dépasser un mètre quatre-vingts.

## **Article AUpe 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.

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

- commerces : une place par quarante mètres carrés de surface de vente ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;
- bureaux : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface de plancher hors œuvre ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitations : deux places par logement pour des logements de taille inférieure ou égale au F3 ; trois places par logement pour des logements de taille supérieure au F3.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de deux cents mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.

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

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

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

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

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

Dans tous les cas, les soubassements sont interdits et le niveau du sol modelé devra être en continuité avec le sol modelé des espaces publics.

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

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

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

Les aires de stockage de tout matériau, citerne, local technique doivent être ceinturées par une haie végétale continue.

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

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

Non règlementées

# Chapitre III - Zone AUpem

## **Caractère de la zone :**

C'est une zone destinée à une urbanisation future à long terme dont la destination est l'habitation et toutes les activités compatibles avec l'habitation, constructible dès l'opération d'aménagement d'ensemble approuvée, qui sera ouverte à l'urbanisation par modification du Plan Local d'Urbanisme.

L'opération d'aménagement d'ensemble doit tenir compte du PADD et des schémas d'orientations fixés pour ces secteurs.

Ces zones pourront être urbanisées dès lors que les zones d'urbanisation à court terme destinées à l'habitat (AUm et AUpe) seront suffisamment occupées.

# Chapitre IV - Zone AUéq

## Caractère de la zone :

C'est une zone d'urbanisation future destinée à des équipements publics.

**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 AUéq 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol suivantes :

- l'habitat ;
- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements et les activités nuisantes (bruit, odeurs, vibrations, circulation...);
- le stationnement des caravanes ;
- l'ouverture de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés ou d'une profondeur de plus de deux mètres.

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

Sont seuls admis dans l'ensemble de la zone, les équipements publics.

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

### Article AUéq 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.

#### Accès :

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.

#### Voirie :

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

### **Article AUéq 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 directement 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 s'il existe, sinon vers un exutoire naturel.

#### Electricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public, dans les secteurs où les réseaux sont déjà enfouis, que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

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

Non réglementées.

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

Non réglementée.

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

Non réglementée.

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

Les bâtiments sont soit accolés, soit séparés par une distance permettant au minimum le passage libre des véhicules de sécurité.

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

Non réglementée.

## **Article AUéq 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, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à huit mètres.

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

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.

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 certain d'innovation et de qualité.

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 jointoiment 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 éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'activité, les panneaux indicateurs 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 toitures auront une pente maximale de 33 %.

Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, 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 en extérieur sont interdits sauf en toiture.

Les capteurs solaires ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les clôtures et murs de clôture ne doivent pas dépasser deux mètres. La hauteur du portail et des piliers n'est pas limitée par celle de la clôture.

## **Article AUéq 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.

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

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

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées et entretenues. 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 aires de stockage de tout matériau, citerne, local technique doivent être ceinturées par une haie végétale continue.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

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

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

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

Non réglementées.

# Chapitre V - Zone AUz

## Caractère de la zone :

Elle concerne une zone d'activité d'urbanisation future destinée à l'industrie, l'artisanat, le commerce et les services.

**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 AUz 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation ou d'occupation du sol suivantes :

- les habitations non nécessaires aux activités ou non comprises dans le volume des bâtiments d'activité ;

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

Sont admises dans l'ensemble de la zone :

– les constructions à usage :

- d'équipement collectif,
- industriel,
- artisanal,
- commercial,
- de bureau et services,
- d'hôtellerie et de restauration,

réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble approuvée.

- de production d'énergie solaire : centrales photovoltaïques au sol, sous réserve que les installations s'intègrent dans l'environnement paysager

– les constructions à usage d'habitation, inscrites dans le volume des bâtiments d'exploitation, directement nécessaires au fonctionnement des activités (gardiennage, surveillance de process...).

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

### Article AUz 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.

#### Accès :

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 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.

#### Voirie :

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

Les passages de voirie en souterrain ou en déblai sont interdits.

### Article AUz 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, si la distribution publique est présente à moins de trois cents mètres.

L'alimentation en eau potable privée n'est tolérée que si les règles sanitaires sont respectées.

#### Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée directement au réseau public d'assainissement si celui-ci est distant de moins de quatre-vingt-dix mètres.

L'assainissement autonome, conforme à la réglementation applicable, correctement conçu et dimensionné, est possible si le projet n'est pas raccordable au réseau public. Le dispositif de rejet doit être à plus de quinze mètres des limites parcellaires, cette distance étant comptée horizontalement.

#### 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 aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public, dans les secteurs où les réseaux sont déjà enfouis, que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

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

Non réglementées.

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

Pour les activités présentant un danger particulier (stockages de produits chimiques, explosifs, hydrocarbures, etc.), un espace libre de cinq mètres au minimum entre le bâtiment et la clôture est exigé.

La largeur de la haie et de la clôture ne peut être comprise dans cet espace libre.

Pour les autres activités : non réglementé.

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

Pour les activités présentant un danger particulier (stockages de produits chimiques, explosifs, hydrocarbures, etc.), un espace libre de cinq mètres au minimum entre le bâtiment et la clôture est exigé.

La largeur de la haie et de la clôture ne peut être comprise dans cet espace libre.

Pour les autres activités : en limite séparative ou avec un recul de 5m au minimum.

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

Les bâtiments sont soit accolés, soit séparés par une distance permettant au minimum le passage des véhicules de sécurité.

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

Non réglementée.

### **Article AUz 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.

En cas d'extension de bâtiments existants de hauteur supérieure au maximum autorisée, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle du bâti existant.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder la plus petite des hauteurs définies ci-après :

- le double de la distance qui sépare le bâtiment de la limite séparative la plus proche ( $H = 2L$ ) ;
- la distance horizontale qui sépare ce bâtiment de l’alignement opposé de la voie ( $H = L'$ ) ;
- la hauteur de 10 mètres pour les tous les immeubles ( $H = 10$  m).

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

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.

Le respect de l’environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d’architecture contemporaine témoignant d’un souci certain d’innovation et de qualité.

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 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 toitures auront une pente maximale de 33 %. Les toitures végétalisées sont préconisées.

Les canalisations autres que les descentes d’eau pluviale, les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades visibles depuis le domaine public.

Les blocs de climatiseurs en extérieur sont interdits sur les façades visibles depuis la RD 611.

Les capteurs solaires ne doivent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l’ensemble.

Les clôtures et murs de clôture ne doivent pas dépasser deux mètres. Les clôtures grillagées doivent être constituées d’un grillage en panneau plastifié avec poteau cornière métallique.

### **Article AUz 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.

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

- commerces : une place par quarante mètres carrés de surface de vente ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;

- bureaux : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface de plancher hors œuvre ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitats de fonction : deux places par logement pour des logements de taille inférieure au F5 ; trois places par logement pour des logements de taille supérieure ou égale au F5.

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

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

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

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées et entretenues. 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 aires de stockage de tout matériau, citerne, local technique doivent être ceinturées par une haie végétale continue.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

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

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

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

Non règlementées

# Chapitre VI - Zone AUr

## **Caractère de la zone :**

C'est une zone destinée à une urbanisation future à long terme dont la destination est exclusivement une maison de retraite, et ses dépendances.

Cette zone ne sera ouverte à l'urbanisation que par une modification du Plan Local d'Urbanisme qui définira le contenu de l'ensemble de la zone.

# Chapitre VII - Zone AUa

## Caractère de la zone :

Elle concerne une zone d'activité future destinée à des bâtiments agricoles ou viticoles.

**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 AUa 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation ou d'occupation du sol suivantes :

- les habitations non nécessaires aux activités ou non comprises dans le volume des bâtiments d'activité,

### Article AUa 2 - Occupations et Utilisations du Sol

Sont admises dans l'ensemble de la zone :

– les constructions à usage agricole, y compris les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;

– les zones d'aménagement concerté (ZAC) à vocation conforme au caractère de la zone ;

- l'aménagement, l'extension (en continuité) ainsi que la reconstruction des bâtiments sinistrés ;

– les constructions à usage d'habitation, inscrites dans le volume des bâtiments d'exploitation, directement nécessaires au fonctionnement des activités (gardiennage, surveillance de process...).

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

### Article AUa 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.

#### Accès :

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 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.

#### Voirie :

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

### **Article AUa 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, si la distribution publique est présente à moins de trois cents mètres.

L'alimentation en eau potable privée n'est tolérée que si les règles sanitaires sont respectées.

#### Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée directement au réseau public d'assainissement si celui-ci est distant de moins de quatre-vingt-dix mètres. L'assainissement autonome, conforme à la réglementation applicable, correctement conçu et dimensionné, est possible si le projet n'est pas raccordable au réseau public. Le dispositif de rejet doit être à plus de quinze mètres des limites parcellaires, cette distance étant comptée horizontalement.

#### 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 aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public, dans les secteurs où les réseaux sont déjà enfouis, que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

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

Non réglementées.

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

Lorsque les travaux concernent un bâtiment existant dont l'implantation n'est pas conforme aux règles, ces travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter les conditions de non-conformité.

Pour les activités présentant un danger particulier (stockages de produits chimiques, explosifs, hydrocarbures, etc.), un espace libre de cinq mètres entre le bâtiment et la clôture en limite sur voie est exigé. La largeur de la haie et de la clôture ne peut être comprise dans cet espace libre.

Pour les autres activités : alignement sur voie ou retrait de 3m minimum.

Si le bâti est en retrait, une clôture continue dans l'alignement est obligatoire.

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

Pour les activités présentant un danger particulier (stockages de produits chimiques, explosifs, hydrocarbures, etc.), un espace libre de cinq mètres entre le bâtiment et la clôture en limites séparatives est exigé.

La largeur de la haie et de la clôture ne peut être comprise dans cet espace libre.

Pour les autres activités : en limite séparative ou avec un recul de 3m minimum.

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

Les bâtiments annexes ne peuvent être implantés entre le bâtiment principal et la voie publique. Les bâtiments sont soit accolés, soit séparés par une distance permettant au minimum le passage des véhicules de sécurité.

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

Non réglementée.

## **Article AUa 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 8m.

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

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.

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiment 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 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 pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

Les blocs de climatiseurs en extérieur sont interdits sauf en toiture.

Les capteurs solaires ne doivent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les clôtures et murs de clôture ne doivent pas dépasser deux mètres. Les clôtures grillagées doivent être constituées d'un grillage en panneau plastifié avec poteau cornière métallique.

### **Article AUa 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.

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

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

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

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 trois arbres de haut jet.

Les aires de stockage de tout matériau, citerne, local technique doivent être ceinturées par une haie végétale continue.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

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

Dans tous les cas, les soubassements sont interdits et le niveau du sol modelé devra être en continuité avec le sol modelé des espaces publics.

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

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

Non règlementées.

## **Titre IV – Dispositions applicables aux Zones Agricoles**



# Chapitre I - Zone A

## Caractère de la zone :

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

Elle comprend deux sous-secteurs :

- Ap : agricole à valeur paysagère dans lequel aucune construction n'est possible, même agricole. Certaines zones Ap sont soumises au risque d'inondation (voir PPRI).

- Ac : agricole destiné à des exploitations de carrière.

**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

En secteur A, sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol suivantes : habitat non lié à l'exploitation agricole, industrie, activités, bureaux, commerces.

En secteur Ap et Ac sont aussi interdit les bâtiments agricoles.

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

En zone A, sont admis :

- les équipements publics ou d'infrastructure, techniquement impossibles dans une autre zone ou directement liés à la zone ;

- les bâtiments agricoles ;

- aménagement, changement d'affectation et extension limitée (20% maximum de l'emprise au sol totale du bâtiment) de bâtis existants ayant été relevés comme ayant un caractère pittoresque : La Pujade, La Lauze, le Moulin, La Prade et «aux Quatre Chemins» le bâtiment en bord de route.

Dans le secteur Ap: seuls sont autorisés les aménagements, changements d'affectation et extensions limitée (20% maximum de l'emprise au sol totale du bâtiment) de bâtis existants ayant été relevés comme ayant un caractère pittoresque : La Pujade, La Lauze, le Moulin, La Prade et «aux Quatre Chemins» le bâtiment en bord de route.

Dans les zones Ap concernées par un risque d'inondation, toute occupation du sol doit être conforme au PPRI en vigueur. Seuls les équipements publics peuvent être autorisés si leur présence est compatible avec l'inondabilité (stabilité et résistance de l'ouvrage, et simultanément, non aggravation de l'inondabilité alentour). Aucune autre construction ni installation nouvelle n'est admise.

Dans le secteur Ac, sont par ailleurs admises les exploitations de carrière.

## 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.

#### Accès :

Aucun accès direct particulier n'est autorisé sur les routes départementales.

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.

#### Voirie :

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

### Article A 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 directement au réseau public d'assainissement quand il existe. L'assainissement autonome peut être autorisé sur justification de la faisabilité de cet assainissement.

#### 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 habitable doit être alimentée en électricité et accessible téléphoniquement. L'alimentation électrique autonome est possible. La couverture de téléphonie mobile satisfait à l'obligation. Les branchements, tant sur le domaine public, dans les secteurs où les réseaux sont déjà enfouis, que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

#### Borne incendie :

Toute construction doit disposer d'une borne incendie d'un modèle agréé, correctement alimentée et facilement accessible par les services de secours, ou d'un stockage d'eau, accessible aux véhicules de sécurité, maintenu en état de servir.

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

La superficie et la configuration des terrains doivent satisfaire aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages d'eau.

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

Sauf indications contraires, mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins dix mètres des voies et chemins publics et privés ouverts à la circulation.

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

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, égale au double de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à dix mètres.

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

Non réglementée.

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

L'aménagement, le changement d'affectation et l'extension de bâtis existants définis à l'article 2 sont limités à 20% au maximum de l'emprise au sol totale du bâtiment.

### **Article A 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 6,50 mètres, sauf pour les caves particulières dont la hauteur est fixée à 8 mètres.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

### **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 transformations importantes, reconstructions partielles, 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.

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 certain d'innovation et de qualité.

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les murs des bâtiments doivent être soit en pierre naturelle soit revêtus d'un enduit d'aspect coordonné à l'environnement bâti.

Les toits plats sont autorisés s'ils sont végétalisés.

Les clôtures et murs de clôture ne devront pas dépasser 1,8 mètre de hauteur.

Les canalisations et les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades visibles depuis le domaine public.

Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les blocs de climatiseurs en extérieur sont interdits sur les façades alignées sur le domaine public, sauf impossibilité technique ou architecturale.

## **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 clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

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

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

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

## **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 des sites et des paysages.

Certaines zones N sont soumises au risque d'inondation (voir PPRI).

**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

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol suivantes : industrie, activités, bureaux, commerces.

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

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

- les équipements publics d'infrastructure, soit nécessaires à la zone N, soit impossibles à implanter dans les autres zones de la commune ;

- aménagement, changement d'affectation et extension limitée (20% maximum de l'emprise au sol totale du bâtiment) de bâtis existants ayant été relevés comme ayant un caractère pittoresque : Les Taychonnières

Dans les zones N soumises au risque d'inondation, toute occupation du sol doit être conforme au PPRI en vigueur. Seuls sont admis les ouvrages destinés à la lutte contre l'inondabilité des lieux.

## 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.

#### Accès :

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.

#### Voirie :

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

### **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 directement au réseau public d'assainissement quand il existe. L'assainissement autonome peut être autorisé sur justification de la faisabilité de cet assainissement.

#### 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 habitable doit être alimentée en électricité et accessible téléphoniquement. L'alimentation électrique autonome est possible. La couverture de téléphonie mobile satisfait à l'obligation.

Les branchements, tant sur le domaine public, dans les secteurs où les réseaux sont déjà enfouis, que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

#### Borne incendie :

Toute construction doit disposer d'une borne incendie d'un modèle agréé, correctement alimentée et facilement accessible par les services de secours, ou d'un stockage d'eau, accessible aux véhicules de sécurité, maintenu en état de servir.

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

La superficie et la configuration des terrains doivent satisfaire, s'il y a lieu, aux exigences techniques en matière d'assainissement autonome et de protection des captages d'eau.

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

Non réglementée.

### **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**

L'aménagement, le changement d'affectation et l'extension de bâtis existants définis à l'article 2 sont limités à 20% au maximum de l'emprise au sol totale du bâtiment.

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

Non réglementée.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementées.



# Annexe au règlement - Annexe I

## Recommandations architecturales

### ASPECT EXTERIEUR

### CENTRE ANCIEN ET EXTENSIONS DU 19<sup>ème</sup> SIECLE

#### TOITURE – COUVERTURE :

Sont recommandés :

- Les couvertures à rampants n'excédant pas une pente de 30%.
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles canal de terre cuite posées à courant et à couvert.
- Les tuiles de couvert sont de préférence de réemploi.
- Les tuiles neuves doivent être de couleur ocre nuancée et non « vieilles ». Les couvertures « mouchetées » sont à proscrire.
- Les corniches anciennes doivent être restaurées et les corniches nouvelles seront en pierre profilées comme celles existantes.
- Les génoises seront conservées et les nouvelles génoises seront à, au moins, deux rangs de tuiles. Exclure toute surélévation des génoises par l'apport d'un carreau ou d'une surcharge de mortier (isolation par-dessus). Si absolue nécessité, rajouter alors un rang de tuile formant dernier rang de génoise.
- Les tuiles de couvert arriveront à l'extrémité du débord du toit (légère saillie de 5cm). Surélever la première tuile de couvert par une demie tuile posée par dessous(doublis). Les tuiles de courant seront débordantes de 20cm.
- Les débords en saillant bois seront conservés, non diminués, et éventuellement restitués dans leur longueur d'origine (entre 40 et 60cm).
- Les saillants en bois seront constitués de chevrons portant tuiles.
- Les bardages des avant-toits et les couchis en frisette ou en contre-plaqué sont proscrits.
- La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des chéneaux encaissés en retrait de l'avant-toit et des descentes en cuivre ou en zinc, les dauphins étant en fonte. Lorsqu'il est impossible d'encaisser le dispositif dans la couverture, alors les eaux de pluie s'évacueront naturellement par les courants de tuiles, d'où l'importance de bien traiter les égouts de toit et de réaliser les traitements des rues en fonction de cet impératif.
- Les souches de cheminées seront enduites.
- Dissimuler les antennes paraboliques, de façon à ce qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

#### MURS ET PAREMENTS :

Sont recommandés :

- Les maçonneries anciennes des façades en pierre de taille appareillée ou de blocage seront conservées même lorsqu'elles sont partielles.
- Aucun matériau prévu pour être recouvert (tels que parpaings de ciment, briques creuses, ....) ne sera employé à nu.
- Tout décor ancien (bandeaux, sculptures, modillons, corniches, entablements, culots, pilastres, etc) sera maintenu en place et restauré. Seules pourront être déposées après autorisation les parties du décor ne correspondant pas au style architectural dominant de l'édifice.
- Les décors manquants seront remplacés ou complétés. Ils seront épannelés ou profilés selon les profils anciens.
- Les baies anciennes seront maintenues et, le cas échéant, rétablies et restituées dans leurs proportions et formes initiales y compris pour leur subdivisions (croisées), moulurations, sculptures et encadrements, linteaux, mascarons et clés.

- Aucune baie ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée, celles qui le sont, seront restituées ou affouillées à mi-tableau (au moins 10 cm en retrait).
- En cas de façades composites, la restauration peut privilégier un ordonnancement architectural et traiter les autres baies en « traces » ou conserver la diversité stylistique des baies de l'édifice.
- Il peut être autorisé de créer des baies nouvelles dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnancement aux baies anciennes.
- Les encadrements et appuis des baies seront maintenus ou créées de façon conforme aux percements anciens tant lors des percements nouveaux que lors des adjonctions nouvelles.
- Dans les adjonctions nouvelles aux bâtiments existants et lorsque la référence à des baies existantes n'a pas de raison d'être, les baies des fenêtres créées seront à dominante verticale de 3/2 ou 4/2, hormis pour les jours et baies d'attique. Dans le cas des bâtiments à ordonnancement régulier, elles seront axées par rapport aux autres baies formant la composition de la façade.
- Réaliser les enduits de façades au mortier de chaux naturelle (NHL, CL, anciennement XHN et CAEB), en utilisant des sables locaux non calibrés, finition talochée fin (ni ciment blanc, ni tyrolien), dans le respect des teintes et de la granulométrie des plus vieux enduits traditionnels.
- Appliquer en finition un badigeon de chaux grasse à deux couches croisées minimum, la primaire blanche et la secondaire teintée (essais préliminaires indispensables).
- Sur les enduits hydrauliques conservés parce qu'en bon état, réaliser une finition à la peinture minérale.

### **BALCONS ET FERRONNERIES :**

Sont recommandés :

- Les balcons et balconnets anciens seront maintenus ou rétablis excepté lors des restitutions d'architectures antérieures, auquel cas, ils peuvent être déposés.
- Les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps, grilles, etc...) seront maintenues et restaurées. Elles seront nettoyées au décapant ; leur sablage est interdit, hormis pour le décalaminage de la fonte qui peut être obtenu par sablage doux.

### **MENUISERIES :**

Sont recommandés :

- Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de portes, contrevents, châssis, ouvrants des fenêtres, devantures de magasins, etc...) et leur serrurerie de qualité seront maintenues et restaurées.
- Les menuiseries nouvelles seront en bois massif. Peuvent être admises les menuiseries acier ou aluminium laqué et vitrage à plein jour sur les baies médiévales, les croisées, les jours et galeries d'attique.
- Les menuiseries, volets et contrevents en PVC sont interdits.
- Les menuiseries neuves seront en bois à peindre, à deux vantaux ouvrants à la française, à 3 ou 4 carreaux par vantail de proportion verticale. Les disposer en retrait de 20 cm par rapport au nu extérieur du mur, sans appui saillant.
- Les menuiseries des fenêtres seront subdivisées en fonction de l'architecture de l'édifice. Les bois collés ou rapportés sur le vitrage sont interdits.
- Les contrevents de qualité des édifices anciens seront restaurés, remplacés ou complétés conformément aux modèles d'origine.
- Exclure les volets roulants.
- Les vantaux des portes et portails neufs y compris pour les garages, seront réalisés suivant le style de l'édifice. Ils seront constitués de larges planches d'au moins 14 cm, à joint vif comportant ou non moulure de calfeutrement et tablier en applique avec ou sans tables.
- Occulter suivant le caractère de l'immeuble, soit par des volets intérieurs, soit par des volets rabattables en tableaux, soit par des contrevents en bois à lames verticales d'inégales largeurs, sans écharpe, à deux traverses et rabattables en façade

- Les ouvrants articulés en rouleau à déroulement horizontal ou vertical ainsi que les rideaux métalliques sont interdits.

### **CLOTURES :**

Sont recommandés :

- Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.
- Les clôtures nouvelles donnant sur les voies et espaces publics seront en maçonnerie de pierre appareillée ou de blocage. Elles seront couronnées par des chaperons en pierre ou au mortier, arrondis, ou par des carreaux de terre cuite non vernissés de la largeur de la maçonnerie et d'un léger débord ou en maçonnerie de pierre formant un mur-bahut couronné d'un chaperon de pierre et surmonté d'un barreaudage comportant des lisses. La hauteur de ces clôtures sera au maximum d'un mètre quatre-vingts.

### **COMMERCES :**

Sont recommandés :

- Les façades commerciales ne sont autorisées qu'aux rez-de-chaussée et entresols, même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service, il est interdit de modifier les formes et dimensions originelles des baies. Aucune enseigne ne sera posée sur ou dans les baies d'étage, ni sur les balcons.
- Les aménagements des façades commerciales seront contenues dans les ouvertures des baies anciennes ou nouvelles et en retrait du nu de la façade hormis pour les devantures plaquées en bois.
- Les percements non conformes à l'architecture originelle de l'édifice seront modifiées pour s'accorder avec celle-ci et la restitution des baies anciennes est recommandée et peut être imposée.
- Le placage de briques ou carreaux vernissés, marbres, ardoises, plaques plastiques ainsi que les peintures d'imitation du bois ou de la pierre sont interdits.
- Aucune vitrine, peinture, placage ou panneau ne sera appliqué sur les trumeaux ou les jambages, ni au-dessus de la baie. Les aménagements devront dégager les piédroits et les chambranles des baies et la pierre ou l'enduit des trumeaux seront restaurés.
- Les menuiseries seront en bois, acier ou aluminium laqué.
- Les boîtiers et stores métalliques de protection seront intérieurs.
- Les bannes seront en toile, repliables dans des coffres intérieurs et ne dépasseront pas les jambages. Elles seront de couleur unie.
- Les devantures plaquées peuvent être autorisées. Elles seront en bois peint, laqué et leur saillie sera de 16cm au niveau du sol jusqu'à l'allège, 10cm au-dessus et pourra atteindre 40cm à l'entablement. Les stores métalliques et les bannes seront intérieurs ou repliables dans le coffre de l'entablement.
- Les terrasses fermées sur les espaces publics type vérandas sont interdites, sauf si elles sont traitées en verrières en fer forgé.
- Exclure les enseignes à caisson lumineux.
- La pose des enseignes ne détruira, ni ne masquera les sculptures et ornements de façades.
- Aucune enseigne ne sera posée sur les balcons ou volets.
- La longueur n'excèdera pas celle de la baie commerciale.
- L'emploi de signes découpés, éclairés à contre-jour ou par projecteur est recommandé.
- La luminescence des enseignes sera constante, le défilement, l'intermittence et le clignotement sont interdits.

### **LES MAISONS A PANS DE BOIS :**

Sont recommandés :

- Les couvertures seront à rampants et n'excéderont pas une pente de 30%.
- Les couvertures seront réalisées en tuiles 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.
- Les tuiles de couvert arriveront à l'extrémité du débord du toit (légère saillie de 5cm). Surélever la première tuile de couvert par une demi-tuile posée par-dessous (doublis). Les tuiles de courant seront débordantes de 20cm.
- Les débords en saillant bois seront conservés, non diminués, et éventuellement restitués dans leur longueur d'origine (entre 40 et 60cm).
- Les saillants en bois seront constitués de chevrons portant tuiles.
- Les bardages des avant-toits et les couchis en frisette ou en contre-plaqué sont proscrits.
- Exclure la pose de gouttières pendantes et de descentes d'eau. Les eaux de pluie s'évacueront naturellement par les courants de tuiles, d'où l'importance de bien traiter les égouts de toit et de réaliser les traitements des rues en fonction de cet impératif.
- Les souches de cheminées seront enduites.
- Exclure les terrasses encaissées.
- Exclure les capteurs solaires.
- Dissimuler les antennes paraboliques, de façon à ce qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.
- Les sablières et les encorbellements seront conservés et restaurés.
- Le plus souvent, les façades sont destinées à être enduites.
- Réaliser les enduits de façades au mortier de chaux naturelle (NHL, CL, anciennement XHN et CAEB), en utilisant des sables locaux non calibrés, finition talochée fin (ni ciment blanc, ni tyrolien), dans le respect des teintes et de la granulométrie des plus vieux enduits traditionnels.
- Exclure toute surépaisseur d'enduit. L'enduit fini arrivera à fleur du nu extérieur des sablières.
- Rétablir les encadrements de baies en bois.
- Mettre en œuvre les menuiseries bois derrière le cadre.
- Les menuiseries, volets et contrevents en PVC sont interdits.
- Les menuiseries neuves seront en bois à peindre, à deux vantaux ouvrants à la française, à 3 ou 4 carreaux par vantail de proportion verticale
- Les menuiseries des fenêtres seront subdivisées en fonction de l'architecture de l'édifice. Les bois collés ou rapportés sur le vitrage sont interdits.
- Les contrevents de qualité des édifices anciens seront restaurés, remplacés ou complétés conformément aux modèles d'origine.
- Proscrire les volets roulants.
- Occulter suivant le caractère de l'immeuble, soit par des volets intérieurs, soit par des volets rabattables en tableaux, soit par des contrevents en bois à lames verticales d'inégales largeurs, sans écharpe, à deux traverses et rabattables en façade
- Les vantaux des portes et portails neufs y compris pour les garages, seront réalisés suivant le style de l'édifice. Ils seront constitués de larges planches d'au moins 14 cm, à joint vif comportant ou non moulure de calfeutrement et tablier en applique avec ou sans tables.
- Les ouvrants articulés en rouleau à déroulement horizontal ou vertical ainsi que les rideaux métalliques sont interdits.