

# 6- Règlement

# PLU de Belgentier

*Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal approuvant les  
dispositions du Plan Local d'Urbanisme :*







## SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b> .....	<b>5</b>
<b>TITRE II – LEXIQUE DU PLU VALANT DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b> .....	<b>15</b>
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>25</b>
ZONE UA .....	27
ZONE UB .....	35
ZONE UM .....	45
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	<b>51</b>
ZONE A.....	53
<b>TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b> .....	<b>63</b>
ZONE N .....	65
<b>ANNEXES</b> .....	<b>75</b>
ANNEXE A LA ZONE A.....	76





# Titre I - Dispositions générales



### **Article DG 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

Le Plan Local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Belgentier.

### **Article DG 2 – PORTÉE DU RÈGLEMENT**

a) Les règles de PLU se substituent à celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-19 et R.111-28 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme.

b) S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment celles concernant :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, annexées au présent PLU.
- Les zones de risques et de nuisances à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions de l'article DG 4.

### **Article DG 3 – DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONE ET VOCATION RESPECTIVE DE CHAQUE ZONE**

Le territoire couvert par le PLU est divisé en trois type de zones :

- Les zones urbaines : U
- Les zones agricoles : A
- Les zones naturelles : N

**3.1. Les zones urbaines (U)**, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 2 sont :

- **La zone UA** : zone urbaine du centre-village. Elle comprend **deux secteurs UAa et UAp**.
- **La zone UB** : zone urbaine d'extension du village et des quartiers à forte dominante d'habitat pavillonnaire. Elle comprend **deux secteurs UBa et UBb**.
- **La zone UM** : zone urbaine de la ZAC de la Muscatelle.

**3.2. La zone agricole A**, reprise dans le Titre IV du présent document, regroupe les parties du territoire communal à usage agricole. Elle comprend un **secteur Apr**, protégé en raison de son intérêt paysager et/ou écologique.

**3.3. Les zone naturelle N**, reprise dans le Titre V du présent document, regroupe les parties du territoire communal pour leur dominante « naturelle ». Elle comprend :

- **un secteur NL** identifiant des espaces à mettre en valeur dans la vallée du Gapeau.
- **un secteur NLc** identifiant des campings.
- **un secteur Npr**, protégé en raison de son intérêt paysager et/ou écologique.

### **3.5. Les documents graphiques comportent également :**

#### Des marges de recul le long des voies

#### Les périmètres des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

#### Les éléments de la trame verte et bleue

- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.
- Les Espaces Verts Protégés, dont la réglementation applicable est exposée à l'article DG 7.

#### Les outils de protection et de valorisation du paysage et du patrimoine bâti

- Les éléments bâtis ou végétaux protégés, dont les modalités de la réglementation applicable sont exposées à l'article DG 7.

#### Les emplacements réservés

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

#### Les servitudes liées à la sécurité publique

- Des secteurs inondables ( à titre indicatif).

#### Les polygones d'implantation du bâti dans la zone UM

### **Article DG 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

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

Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susvisés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure et motiver expressément sa décision.

### **Article DG 5 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES**

#### **5.1. Risque inondation**

Le Plan de Prévention des Risques Inondations de la vallée du Gapeau a été prescrit par arrêté préfectoral du 26 novembre 2015. L'arrêté préfectoral du 30 mai 2016 rend immédiatement opposables certaines dispositions du projet de PPRI sur la commune.

Les secteurs concernés par les zones rouges et bleues du PPRI applicable par anticipation sont reportés sur les documents graphiques à titre d'information. Il convient de se reporter au document lui-même puis au PPRI lorsqu'il sera approuvé pour disposer des périmètres et règles opposables sur l'ensemble du territoire.

#### Intégration des dispositions du projet de PPRI dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Le PPRI constitue une servitude d'utilité publique qui s'applique nonobstant les dispositions d'urbanisme du PLU. Ainsi, lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPRI, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du PLU augmentées des prescriptions du PPRI. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

### 5.2. Risque de crue torrentielle

Des crues soudaines peuvent concerner les multiples ruisseaux drainant le territoire de Belgentier. A titre préventif, des prescriptions d'implantation des constructions sur les berges des ruisseaux recensés sur la carte annexée au rapport de présentation sont édictées à l'article 7 des zones concernées.

### 5.3. Aléa retrait gonflement des argiles

La commune de Belgentier est concernée par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, en particulier dans les secteurs où ont été recensées des formations argileuses et marneuses.

La carte d'aléa retrait et gonflement d'argiles montre la présence de plusieurs secteurs concernés par un aléa moyen même si la majorité du territoire est soumis à un aléa faible.

Des dispositions constructives et de gestion sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bien existant. A titre de prévention, dans ces périmètres, il est conseillé de consulter en mairie l'étude de l'aléa mouvement de terrain en amont de tout projet de construction. En fonction de celui-ci et de la situation du terrain, la réalisation d'une étude géotechnique est recommandée.

Ces dispositions et la carte des retraits-gonflements des argiles, issus du Porter à Connaissance de l'État, sont dans le rapport de présentation.

### 5.4. Risque Sismique

Une nouvelle classification est entrée en vigueur en mai 2011.

Le territoire de Belgentier est situé en zone 2 de sismicité faible. Dans cette zone, les aléas sismiques sont à peine perceptibles par les habitants. Pour autant, une nouvelle classification est entrée en vigueur en mai 2011 :

- deux Décrets du 22/10/2010 (N°2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique, N°2010-1255 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français)
- un arrêté du 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments d'après la nouvelle loi de 2011 sur les risques naturels.

Les bâtiments neufs situés en zone de sismicité 3 doivent répondre aux normes suivantes :

Catégorie	I (hangars..)	II (maisons individuelles)	III (établissements)	IV (protection primordiale)
Zone				
Zone 1	aucune exigence			
Zone 2	aucune exigence		Eurocode 8	
Zone 3	aucune exigence	règles simplifiées Eurocode 8 PSMI	Eurocode 8	
Zone 4	aucune exigence	règles simplifiées Eurocode 8 PSMI	Eurocode 8	
Zone 5 (Antilles)	aucune exigence	règles simplifiées CPMI Antilles	Eurocode 8	

Source : DDRM66

La conception des structures selon l'Eurocode 8 correspond aux règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne. Les objectifs du dimensionnement parasismique sont la sécurité des personnes ainsi que la limitation des dommages causés par un séisme.

## 5.5. Voies bruyantes

Le territoire de Belgentier est concerné par le classement à l'égard du bruit de la RD 554.

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de la loi n°92-14444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ;
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements ;
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit ;
- de l'arrêté préfectoral du 1er août 2014 relatif au classement des voies bruyantes.

Les prescriptions d'isolement acoustique sont annexées au PLU. Les zones de bruit sont également repérées au document graphique en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE DG 6 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA RECONSTRUCTION DES BATIMENTS**

La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée à l'identique, dans les limites des superficies détruites et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone, et à condition que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux types d'occupation et d'utilisation du sol admises dans la zone.

La reconstruction des bâtiments sinistrés peut toutefois être refusée si le sinistre trouve son origine dans un risque naturel avéré comme tel.

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.111-23 du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural et patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

## **ARTICLE DG 7 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX A LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE, BATI ET PAYSAGER**

### 7.1. Patrimoine archéologique

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques peut provoquer au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application des articles L531-14 à L531-19 du code du patrimoine relatifs aux découvertes fortuites (déclaration immédiate en mairie, interruption des travaux, prescription éventuelle de fouilles par le Service régional de l'archéologie,...).

Par ailleurs, le code du patrimoine impose des mesures particulières de prévention pour certaines catégories de travaux définies aux articles R523-4 et R523-5 du code du patrimoine (ZAC et lotissement supérieurs à 3 ha, travaux affectant le sol sur plus de 10 000 m<sup>2</sup> et une profondeur supérieure à 0,50 m y compris plantations et arrachages, etc).

Afin d'éviter ces difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service régional de l'archéologie, au moment où les chantiers vont être lancés voire sont déjà en cours (risques d'arrêt de travaux), l'article L522-4 du code du patrimoine permet aux Maîtres d'Ouvrage de travaux de soumettre en amont leurs projets, idéalement dès que les esquisses de plans d'aménagement et de constructions sont arrêtées, à l'adresse suivante :

DRAC PACA  
Service régional de l'Archéologie  
21-23, boulevard du Roy René  
13617 Aix-en-Provence Cedex

Le Service régional de l'archéologie dispose d'un délai de 2 mois pour répondre et indiquer si le projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. À défaut de réponse dans ce délai ou en cas de réponse négative, l'État ne pourra plus prescrire de diagnostic archéologique pendant 5 ans (sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques sur le territoire de la commune).

## 7.2. Patrimoine bâti et paysager identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme identifie des bâtiments remarquables, éléments de petit patrimoine et éléments paysagers sur les documents graphiques.

### 7.2.1 Règle générale

- Doivent être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée ou située dans le périmètre de protection d'un Monument Historique.
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux exécutés sur des constructions existantes (à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes) identifiée, ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié.
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié.
- Les travaux, installations et aménagements devront respecter les dispositions spécifiques définies ci-après.
- En cas de contradiction, les prescriptions définies ci-après priment sur celles applicables dans les zones du PLU.

### 7.2.2 Règles particulières au patrimoine bâti

#### Les bâtiments remarquables et cabanons

Les travaux réalisés sur un bâtiment identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- *Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment*, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
- *Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment*, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires.
- *Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité*, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

#### *Liste des bâtiments protégés*

N°	Description	Localisation
1	1 Le château et sa tour	Grand rue – Village
2	Ancienne chapelle	Chemin de Camp Long – Village
3	Maison rurale	Place de la République – Village
4	Maison rurale	Rue des Jardins – Village
5	Maison rurale	Rue du Rayol – Village
6	Immeuble abritant La poste	Rue de Cuers
7	Ancien relais de poste	Av. du 8 mai 1945
8	Bastide et ancien moulin	Chemin de Camp Long – Draigniers
9	Ancien corps de ferme et dépendances	La Vignasse – RD 554
10	Bastide et dépendances	Saint-Joseph
11	Bastides et dépendances	La Bastide – RD 554
12	Bastides et dépendances	Les Conférences – RD 554
13	Moulin à huile	Village

*Liste des cabanons protégés*

N°	Description	Localisation
A	Cabanon agricole	Les Lèbres
B	Cabanon agricole	Chemin des Lèbres – Les Lèbres
C	Cabanon agricole	Les Costes
D	Cabanon agricole	Les Costes
E	Cabanon agricole	Les Costes
F	Cabanon agricole	Vallon de Valbelle – Le Beaumas
G	Cabanon agricole	Saint-Michel
H	Cabanon agricole	Chemin de Belgentier à Trueby – Saint-Michel
I	Cabanon agricole	Chemin de Belgentier à Trueby – Saint-Michel
J	Cabanon agricole	Chemin de Belgentier à Trueby – Saint-Michel
K	Cabanon agricole	Vallon du Puy – Le Puy
L	Cabanon agricole	Chemin de Belgentier à Gineston – La Tuilière

Les lavoirs : ils doivent être conservés et restaurés en respectant leurs caractéristiques originelles. Leur comblement est interdit.

*Liste des lavoirs protégés*

N°	Description	Localisation
1	Lavoir	Vallon de Pont-Peyrin
2	Lavoir	Rue de Cuers
3	Lavoir	Rue du Rayol
4	Lavoir	Avenue Louis Arnaud

Les calades : elles doivent être conservées en maintenant ou en restituant leurs caractéristiques originelles (empierrement).

### 7.2.2 Règles particulières au patrimoine paysager et naturel

Arbre remarquable et alignement d'arbres :

- Ils sont à conserver et à entretenir.
- Tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaire et de sécurité : maladie, risque de chute ou obstacle visuel pour la circulation publique aux abords des carrefours et intersections (piétonne et motorisée).
- Tout abattage d'arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, dans le respect du principe d'alignement planté. Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

*Liste des arbres*

N°	Description	Localisation
1	Chêne	La Muscatelle
2	Séquoia	Parc du château
3	Alignements de platanes / avenue Louis Arnaud	RD 554

Espaces paysagers remarquables :

Ils doivent être conservés plantés et entretenus.

Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité ou sanitaire. Les arbres seront alors remplacés par des arbres d'essences compatibles avec celles existantes et justifiant la protection le cas échéant.

Les murs de restanques doivent être conservés, consolidés et reconstruits à l'identique le cas échéant.

*Liste des espaces paysagers remarquables*

N°	Description	Localisation
1	Restanque	Chemin de Ferrantu
2	Oliveraie	Village
3	Chênaie (chênes verts)	Les Escavalins

Sources : elles doivent être conservées. Leur comblement est interdit.

*Liste des espaces paysagers remarquables*

N°	Description	Localisation
1	Source	Vallon de Pont-Peyrin
2	Source	La Font Sainte
3	Source	La Font Sainte
4	Source	La Foux

Canaux : ils doivent être conservés et entretenus, leur comblement est interdit. Ils pourront être ponctuellement modifiés lorsque des aménagements de voirie l'imposent à condition que leur continuité et leur fonctionnement ne soient pas altérés.

### 7.2.3 Espaces verts protégés

*Les Espaces paysagers non bâtis* doivent conserver leur aspect naturel et végétalisé. Au moins 80 % de ces espaces doivent être maintenus non imperméabilisés. Dans ces espaces sont seuls admis, sous réserve que le règlement de la zone dans laquelle ils s'inscrivent l'autorise :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif sous réserve de disposer d'une emprise au sol limitée et que le caractère paysager soit préservé.
- Une imperméabilisation ponctuelle du sol pour la réalisation d'accès privatif, de liaison ou de cheminement piéton.
- La réalisation d'éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas à condition de conserver le sol en pleine terre. Toute construction imperméabilisant le sol reste interdite (piscine, cabanon, véranda...).

## **ARTICLE DG 8 – BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME**

En zones A et N, seul le changement de destination des bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés dans la liste suivante est autorisé, à condition de respecter les principes définis dans les articles 2 de leur zone respective. Ces bâtiments ou groupes de bâtiments sont repérés sur le document graphique par un cercle marron.

Ces changements de destination seront soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

*Liste des bâtiments*

N°	Description	Localisation
1	Bastide et ancien moulin	Chemin de Camp Long – Draigniers
2	Ancien corps de ferme et dépendances	La Vignasse – RD 554
3	Bastides et dépendances	La Bastide – RD 554
4	Bastides et dépendances	Les Conférences – RD 554

## **ARTICLE DG 9 – TRAME VERTE ET BLEUE**

La commune contribue à la réalisation de la trame verte et bleue par :

- la protection des massifs boisés et des espaces agricoles,
- les espaces boisés classés et les éléments paysagers protégés, notamment en zone urbaine (article DG7).

## **ARTICLE DG 10 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS**

Conformément à l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.



## **ARTICLE DG 11 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX OUVRAGES TECHNIQUES ET CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU RÉPONDANT A UN INTÉRÊT COLLECTIF**

### **11.1. Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou répondant à un intérêt collectif (OTNFSP)**

Ces ouvrages correspondent à des installations de petite taille (transformateurs, chambres Télécom, signalisations routières, sécurité civile...) ou de faible emprise (pylône énergétique...).

Sauf dispositions expresses contraires, dans les secteurs où les dispositions des titres II à V du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 13. Sont également concernés les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire.

### **11.2. Constructions et Installations nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou répondant à un intérêt collectif (CINASPIC)**

Il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

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

Les règles et dispositions particulières énoncées aux articles 9, 10 et 13 des différentes zones font l'objet de mesures adaptées propres à la réalisation de ces CINASPIC.

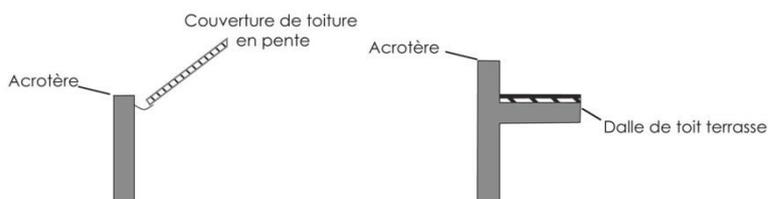


# **TITRE II – Lexique du PLU valant Dispositions Générales**



Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- **Accès** : il s'agit de la limite telle que portail ou porte de garage, donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou partie de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.
- **Acrotère** : Élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.



- **Affouillements et exhaussements de sol** : Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.
- **Alignement** : Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.
- **Annexe** : Toute construction située sur la même unité foncière et non attenante à un bâtiment principal existant. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.
- **Arbre de haute tige** : Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 2 mètres de hauteur et d'une circonférence de tronc d'un minimum de 25 cm, mesurés à 1 mètre du sol. Lorsqu'ils sont plantés dans les aires de stationnement, une fosse d'un volume d'1 mètre cube doit être prévue.
- **Attique** : dernier étage terminant une façade ou petit étage exhaussé, dont la hauteur représente généralement la moitié ou les deux-tiers de l'étage inférieur.
- **Bâti existant non conforme** : Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles et servitudes définies par le PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble, la sécurité du bâtiment face aux risques conformément aux dispositions des PPR applicables, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- **Bâtiment** : Construction destinée à abriter des personnes (logements, bureaux, équipements...), des biens ou des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles...) composé d'un corps principal à l'intérieur de laquelle l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments extérieurs, et de constructions attenantes.
- **Carrières** : Sont considérées comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du code minier, ainsi que les affouillements de sol (à l'exception de ceux rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.



- **Clôture** : Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.  
Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc.
- **Construction** : Tout ouvrage existant sur une unité foncière résultant de l'assemblage de matériaux par l'intervention humaine. Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins, les clôtures....
- **Constructions à usage d'habitation** : elles regroupent tous les bâtiments d'habitation, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Sont compris également dans cette destination les annexes.
- **Constructions à usage de bureaux** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.
- **Constructions à usage de commerces** : Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.
- **Constructions à usage d'artisanat** : Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.
- **Constructions à usage d'industrie** : Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.
- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)** : Il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :
  - les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public,
  - les crèches et haltes garderies,
  - les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
  - les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur,
  - les établissements pénitentiaires,
  - les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraite, centre médico-social,
  - les établissements d'action sociale,
  - les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
  - les établissements sportifs à caractère non commercial,
  - les lieux de culte,
  - les parcs d'exposition,
  - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...).



- **Construction à usage d'hébergement hôtelier** : Il s'agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil...).
- **Constructions à destination d'entrepôt** : Elles regroupent tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.
- **Constructions destinées à l'exploitation agricole** : Il s'agit des constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ».
- **Desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, situé hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.
- **Emplacements Réservés** : Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.  
Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant, sous réserve des dispositions des articles L.433-1 et R.433-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur ces terrains, bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLU.
- **Emprise au sol** : Elle correspond à la projection verticale du volume de la ou des construction(s), tous débords et surplombs inclus.

Définition établie au titre des articles 9 du présent règlement d'urbanisme pour les zones urbaines et à urbaniser :

La définition de l'emprise au sol à prendre en compte dans le cadre des articles 9 de chacune des zones des titres II à V du présent règlement est la suivante :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol et des terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm avant travaux, exception faite de certains éléments de modénatures ou architecturaux : balcons en saillies limités à 80 cm, pergolas ajourée, débords de toitures limités à 40 cm et marquises.

*Exemples de constructions dont l'emprise au sol est comptabilisée : maison, immeuble, abri de jardin, local technique de piscine, pool-house, place de stationnement couverte, terrasses couverte, terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm...*

*Exemples de constructions dont l'emprise au sol n'est pas comptabilisée : piscines et leurs plages, terrasses non couvertes, dallage (bétonné, pavé autobloquants, carrelage...), rampe d'accès bétonnée, marquise, débord de toitures limités à 40 cm, balcons en saillies limités à 80 cm...*

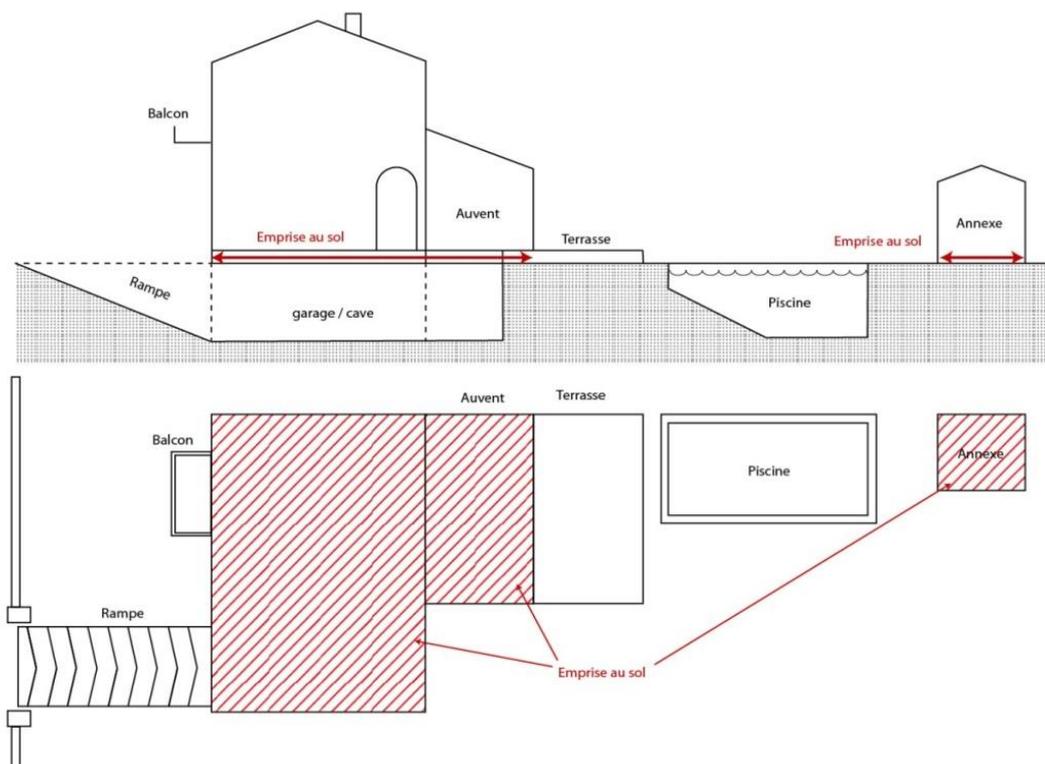


Illustration des modalités d'application de l'article 9 dans les zones urbaines

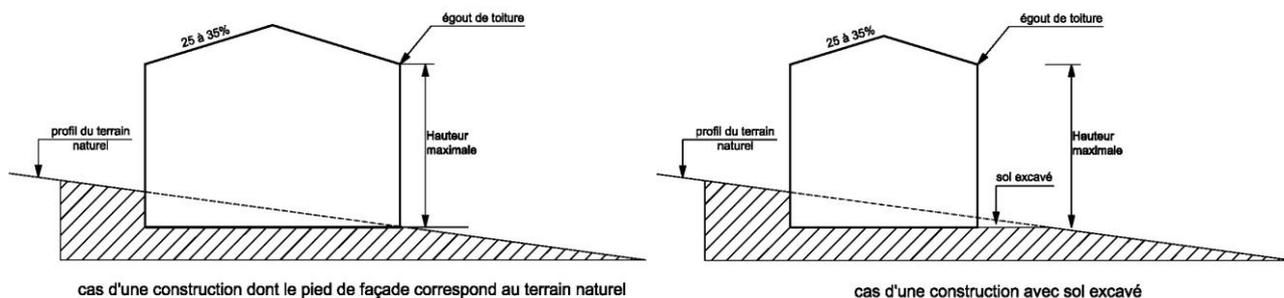
Définition en vigueur pour l'autorisation d'urbanisme et les autres articles du règlement :

Dans les autres cas, c'est la définition, plus restrictive, de l'article R420-1 du Code de l'urbanisme qui s'applique.

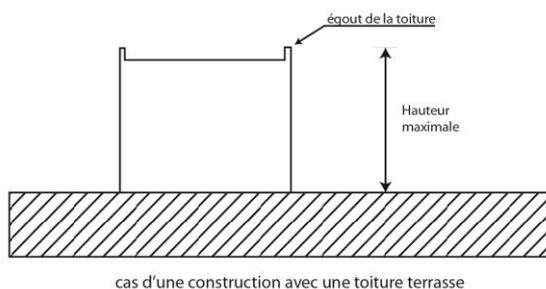
- **Emprise publique** : Elle recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, délaissés de tout ordre...).
- **Espace boisé classé** : Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique. Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.  
Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.
- **Espace vert de pleine terre** : Espace intégralement non imperméabilisé pouvant permettre une infiltration des eaux précipitées et complanté d'un arbre de haute tige par tranche de 40 m<sup>2</sup> d'espace vert
- **Espace vert sur construction** : Espace conçu sur un volume bâti présentant un minimum de profondeur de 80 cm de terre végétale et intégrant un système d'arrosage des végétaux.
- **Extension** : Création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal.

- **Hauteur** : La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel ou excavé apparent à l'égout du toit ou à l'acrotère (croquis ci-après).

*Construction avec toiture en pente*



*Construction avec toiture terrasse*

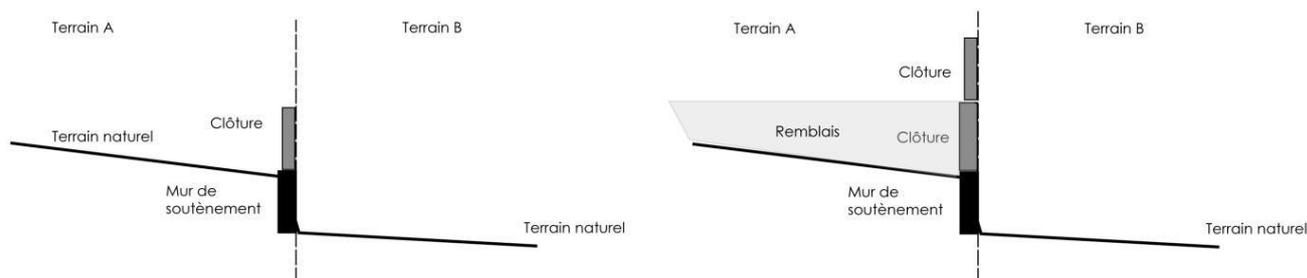


- **Installations classées pour la protection de l'environnement** : Sont considérées comme installations classées, au titre du code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières, au sens des articles 1<sup>er</sup> et 4 du Code minier.

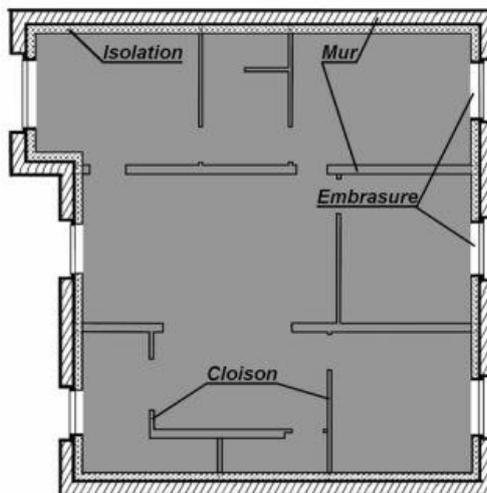
Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

- Mur de soutènement** : Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.



- Opération d'aménagement / Opération d'ensemble** : Une opération d'aménagement, ou opération d'ensemble, est une opération permettant de réaliser un aménagement complexe. Elle suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule. Elle permet de répondre aux objectifs politiques poursuivis par la personne publique compétente et à un besoin identifié, qu'il s'agisse des communes et EPCI, des autres collectivités territoriales et de leurs groupements. L'opération d'ensemble est l'expression concrète du projet de la collectivité et des objectifs de développement durable exprimés dans les documents d'urbanisme. Une opération d'aménagement peut avoir pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.
- Remblais** : Apport de terre supplémentaire sur le terrain naturel.
- Retrait** : On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.
- Sol naturel** : Il s'agit du sol existant avant travaux.
- Surface de plancher** : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
  - des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
  - des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
  - des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
  - des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
  - des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
  - des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,

- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.
- **Transport collectif en site propre** : Il s'agit d'un transport en commun qui emprunte une voie ou un espace qui lui est réservé.
- **Trumeau** : portion de mur comprise entre deux baies.





## **Titre III - Dispositions applicables aux zones urbaines**





## ZONE UA

*La zone UA, identifiant le centre-village, principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, mais aussi des commerces, services et activités sans nuisances pour le voisinage. Les constructions sont édifiées en ordre continu et il convient de préserver le caractère architectural de la zone.*

La zone UA est concernée par le périmètre de 500 mètres autour de l'église Notre-Dame de l'Assomption et du château de Peiresc, inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.

*Elle comprend un secteur UAa de transition entre le centre ancien et l'Est du Village.*

*Elle comprend un secteur UAp dans lequel les constructions ne doivent pas constituer un obstacle dans la perception du dôme de l'église à partir de la Route Départementale 554.*

### **ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA2,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc...),
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains aménagés en vue de recevoir des résidences mobiles ou des résidences démontables, constituant l'habitat saisonnier ou permanent de leurs utilisateurs, ou encore des habitations légères de loisirs,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les campings,
- le stationnement isolé de résidences mobiles,
- tous travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments identifiés sur le plan de zonage, qui doivent respecter les dispositions de l'article DG 7 des dispositions générales du présent règlement.

### **ARTICLE UA2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées au fonctionnement de la zone sous réserve qu'elles ne soient susceptibles de générer pour le voisinage des nuisances ou risques anormaux, et que leur volume soit compatible avec le milieu environnant.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées et nécessaires à l'activité oléicole existante.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés aux à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions autorisées dans la zone.
- Les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions énoncées au titre I - Dispositions Générales.



### **ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Accès**

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. Les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets...

#### **3.2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets...

En l'absence d'autre solution possible que la création d'une voie en impasse, celle-ci devra se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une manœuvre en marche arrière. Les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adaptés.

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

#### **4.1. Eau potable**

Toute construction requérant une alimentation en eau potable, et notamment toute construction à usage d'habitation, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **4.2. Assainissement**

##### a) Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

##### b) Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales doit être dirigée vers les caniveaux, fossés ou réseaux d'évacuation des eaux pluviales, prévus à cet effet.

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

En cas d'inexistence ou d'insuffisance du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra prévoir des dispositifs appropriés afin de ne pas créer de nuisances aux propriétés situées en aval.



Les aménagements réalisés sur tout terrain ainsi que l'implantation des clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Un dispositif de traitement avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales peut être exigé pour toute réalisation d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes (notamment les parcs de stationnement de surface, imperméabilisés, d'une superficie de plus de 400 m<sup>2</sup>).

#### **4.3 - Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

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

Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades et de façon à permettre la meilleure dissimulation possible.

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

Sans objet.

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

#### **Dans la zone UA et le secteur UAp :**

**6.1** - Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et espaces publics, existant ou projeté, ou au nu des façades existantes.

**6.2** - Toutefois, sauf indication graphique contraire, le long de la future déviation de la RD 554, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 25 mètres de l'axe futur.

A l'intérieur de cette marge de recul de 25 mètres, est seule autorisée l'extension d'une construction existante à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher située dans la marge recul imposée par rapport la voie.

**6.3** - Des implantations différentes de celle imposée à l'alinéa 6.1 sont possibles :

- en cas de reconstruction sur les emprises pré-existantes ;
- pour les constructions annexes lorsqu'un bâtiment est déjà implanté à l'alignement ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

#### **Dans le secteur UAa :**

**6.4** - L'aménagement de la zone devra être compatible avec les principes définis par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**6.5** - Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

**6.7** - Des implantations différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...).

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

#### **Dans la zone UA et le secteur UAp :**

**7.1** - Dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, existant ou projeté, les nouvelles constructions, quelle que soit leur longueur et leur profondeur, doivent être implantées, en ordre continu sur tous les niveaux, d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, la réhabilitation ou la reconstruction d'une construction implantée différemment est autorisée sur les emprises pré-existantes.

**7.2** - Au-delà de cette bande de 20 mètres, les bâtiments peuvent être implantés :



- soit sur la limite séparative,
- soit en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la constructions, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (balcon non compris),
- soit, en cas de reconstruction, sur les emprises pré-existantes.

**7.3** - Les piscines peuvent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.

**Dans le secteur UAa :**

**7.4** - L'aménagement de la zone devra être compatible avec les principes définis par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

**7.5.** Les bâtiments doivent être implantés :

- soit sur la limite séparative,
- soit en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à 4 mètres.

**7.6.** Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.

**7.7.** Lorsque les limites séparatives suivent un axe drainant ou un ruisseau existant, les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance des berges au moins égale à 10 mètres.

**ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

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

Dans le secteur UAa, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

Cet article n'est pas réglementé dans le reste de la zone UA et le secteur UAp.

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1. Conditions de mesure**

La hauteur de toute construction est mesurée, en tout point des façades, du sol naturel ou excavé apparent à l'égout du toit ou à l'acrotère.

**10.2. Hauteur maximale**

**Dans la zone UA et le secteur UAp :**

La hauteur des constructions s'alignera sur celle des bâtiments contigus : elle pourra être d'une hauteur intermédiaire entre le bâtiment le plus bas et le bâtiment le plus haut, sans pouvoir être d'une hauteur inférieure au premier ni supérieure au deuxième.

Dans le cas où la construction n'est pas adossée à un autre bâtiment, sa hauteur ne pourra excéder 12 mètres.

**Dans le secteur UAa :**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres (R+1) ou 9 mètres (R+2), en compatibilité avec le nombre de niveau définis par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

**10.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises**

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (électricité, gaz, assainissement, télécommunications...).



## **ARTICLE UA 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1. Aspect général**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.
- Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Dans un rayon de 500 mètres autour de l'église Notre-Dame de l'Assomption et du château de Peiresc, inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, les autorisations sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **11.2. Les couvertures**

- Les couvertures doivent être réalisées en tuile rondes « canal » ou assimilées. Les tuiles plates mécaniques et romanes sont interdites. Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35 %. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur. Les couleurs rouges et bruns foncé sont interdites. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment couvert de tuiles plates, la réfection à l'identique est autorisée.
- Les débords de toit doivent être constitués par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. La création de « bandeau » entre la toiture et la génoise est strictement interdite.
- Les souches de cheminées doivent être simples et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.
- Les châssis, verrières et éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc).
- Les terrasses en toiture sont interdites.

### **11.3. Façades, revêtements**

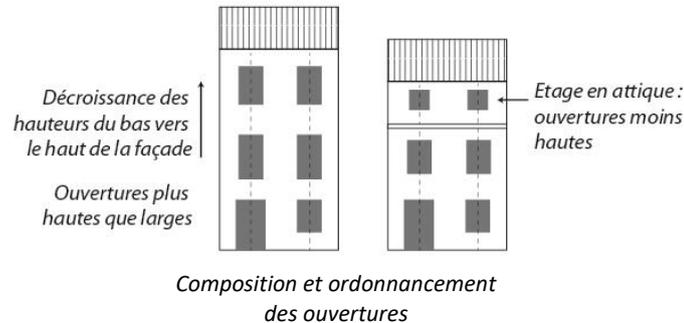
- Toutes les façades d'un bâtiment doivent être réalisées avec les mêmes matériaux, soit en pierre, soit revêtues d'un enduit traditionnel (frotassé fin). Elles doivent être traitées avec simplicité.
- Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.
- Les maçonneries en moellons ou en briques seront obligatoirement enduites. La suppression des enduits dans le but de leur substituer des joints pour rendre apparents les matériaux est interdite. La pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints seront réalisés dans le même ton et devront être affleurant (ni en creux, ni en relief).
- La couleur des matériaux de construction ou des enduits et leur composition doit se rapprocher des couleurs des constructions anciennes du village et respecter la palette de couleurs déposée en mairie.

### **11.4. Ouvertures**

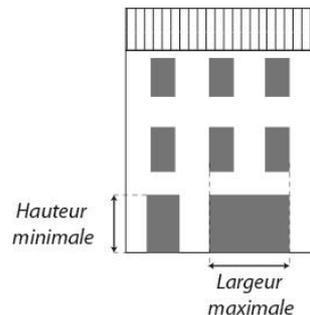
#### **11.4.1. Proportion et ordonnancement des ouvertures**

- Les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides.
- Les ouvertures doivent être de dimensions et de proportions identiques à celle des maisons traditionnelles et respecteront un alignement vertical et horizontal. Les ouvertures existantes doivent être conservées sauf si elles dérogent à cette règle. Les ouvertures en rez-de-chaussée devront préserver les portes anciennes et leur encadrement.

- La proportion des ouvertures devra être plus haute que large. La décroissance des hauteurs n'est autorisée que du bas vers le haut de la façade, à compter du 2<sup>ème</sup> niveau. Les percements d'étage en attique seront moins hauts que ceux du reste de la façade. La forme des percements sera obligatoirement de même type sur un même niveau.
- Des dimensions ou proportions différentes sont autorisées si les façades concernées ne sont pas en visibilité directe avec l'espace public.



- Toutefois, pour les garages et façades commerciales, les ouvertures en rez-de-chaussée pourront être plus larges que hautes sans pouvoir dépasser, en largeur, l'ensemble constitué de deux baies et du trumeau séparatif de l'étage. Elles seront axées ou alignées sur celles des étages.
  - La porte de garage ne peut occuper la largeur de la façade. Elle doit être au moins aussi haute que la porte d'entrée. Il est interdit de créer plusieurs portes de garage accolées.
  - Les devantures commerciales doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement, en tenant compte de l'immeuble concerné et de l'aspect général de la rue. Une entrée d'immeuble doit être conservée ou recrée. Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (rideaux de fer...) doit être implanté à l'intérieur des constructions.



*Intégration d'une porte de garage*

- Seules les portes fenêtres à garde-corps en tableau sont autorisées.
- Les linteaux sont de même aspect que la façade (les linteaux apparents en bois sont prohibés).
- La création de balcon est interdite.

#### 11.4.2. Menuiseries

- Les menuiseries doivent être de type « traditionnel » (portes simples, grands carreaux plus hauts que larges avec des petits bois saillants à l'extérieur, y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage), excepté dans le cadre de baies autorisées sur les façades non visibles de l'espace public. Dans tous les cas, elles seront peintes d'une couleur choisie parmi celles de la palette déposée en Mairie. Le châssis doit être obligatoirement de mêmes dimensions que le tableau.
- Les volets seront battants et ne comporteront pas d'écharpe. Ils seront persiennés aux étages. Les volets pliants sont interdits.

#### 11.5. Éléments techniques

Afin de limiter leur impact visuel :

- Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades de rue et doivent être disposées de manière à ne pas être visibles des voies et emprises publiques. Les antennes paraboliques devront être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elle se situe (couleurs...). Lorsque les constructions comportent



plus de deux logements, les antennes de réception de télévision, y compris les paraboles, devront être collectives.

Les climatiseurs ne devront pas être visibles des voies et emprises publiques (dispositions sur une façade non visible, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade). Sur les façades visibles des voies et emprises publiques, ils seront positionnés dans une ouverture existante (positionnement en saillie interdit) et seront dissimulés par un volet persienné identique aux volets des ouvertures du même étage.

- La hauteur des éléments de superstructure ne doit pas dépasser 2 mètres. Leur organisation architecturale doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet.
- Les citernes (gaz, mazout...), récupérateurs d'eau de pluie et installations similaires seront enterrés. En cas d'impossibilité technique, ils seront implantés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

#### **11.6. Les clôtures**

- Les clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant et être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
- Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).
- Les clôtures nouvelles seront constituées de murs pleins traités comme les bâtiments ou comme les murs anciens en pierre de pays. Les murs seront parés d'un couronnement de tuiles rondes ou canal ou d'un chaperon.

Leur hauteur des clôtures sur rue et en limite séparative sera comprise entre 1,80 et 2,00 mètres.

En outre, sur les limites séparatives, les clôtures nouvelles peuvent également être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage vert torsadé d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

- Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent avec la ou les constructions existantes sur la propriété.
- Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.
- Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau...) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées ou à la haie.

#### **11.7. Patrimoine bâti protégé et abords**

- Les travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments identifiés sur le plan de zonage doivent respecter les dispositions de l'article DG 7 des dispositions générales du présent règlement.
- Ils doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou historique.
- Les projets situés à proximité immédiate de bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

### **ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

Le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

Il doit être réalisé, au minimum, pour les opérations conduisant à la création de 6 logements ou plus : une place de stationnement par logement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de la fréquentation.



### **ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

#### **13.1. Dispositions générales**

Les espaces libres désignent tout espace non imperméabilisé.

Les espaces libres de construction devront être plantés d'arbres.

Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées. Les haies végétales naturelles doivent être, dans la mesure du possible, conservées.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **13.2. Espaces verts**

Dans le seul secteur UAa, la surface des espaces libres traités en espaces verts de pleine terre doit être au moins égale à 50% de la superficie totale du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, habitat groupé,...), les espaces verts communs doivent représenter au moins 20 % de la surface du terrain de l'opération. Ils seront notamment constitués par le traitement paysager de l'ensemble, participant à la qualité esthétique et fonctionnelle de l'opération. Ces aménagements devront concourir à la gestion des eaux de ruissellement sous forme de technique alternative (noues plantées, espaces de rétention,...). Ils peuvent également être constitués par des cheminements piétons s'ils sont végétalisés avec des arbres de haute tige.

#### **13.3. Stationnement**

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige avec une hauteur minimale de 2 mètres pour 2 places de stationnement.

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

#### **13.4. Patrimoine paysager**

Les travaux susceptibles de compromettre les éléments paysagers identifiés sur le plan de zonage doivent respecter les dispositions de l'article DG 7 des dispositions générales du présent règlement.

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

Sans objet.

### **ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Pour les nouvelles opérations d'aménagement, les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.



## ZONE UB

*La zone UB, identifiant les extensions en continuité du village et hameaux récents, est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, mais aussi des commerces, services et activités sans nuisances pour le voisinage. Recouvrant des secteurs principalement localisés sur les reliefs et la vallée du Gapeau, elle supporte des bâtiments essentiellement construits en ordre discontinu pour préserver le caractère paysager de la commune de Belgentier.*

*La zone UB est concernée par le périmètre de 500 mètres autour de l'église Notre-Dame de l'Assomption et du château de Peiresc, inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.*

Elle comprend **deux secteurs UBa et UBb**.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB2,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc...),
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains aménagés en vue de recevoir des résidences mobiles ou des résidences démontables, constituant l'habitat saisonnier ou permanent de leurs utilisateurs, ou encore des habitations légères de loisirs,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les campings,
- le stationnement isolé de résidences mobiles,
- tous travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments identifiés sur le plan de zonage, qui doivent respecter les dispositions de l'article DG 7 des dispositions générales du présent règlement.

### **ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées au fonctionnement de la zone sous réserve qu'elles ne soient susceptibles de générer pour le voisinage des nuisances ou risques anormaux, et que leur volume soit compatible avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés aux à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions autorisées dans la zone.
- Les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions énoncées au titre I - Dispositions Générales.



### **ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Accès**

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. Les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets...

Tout nouvel accès direct sur la RD 554 hors agglomération est interdit. Les accès existants ne pourront être modifiés ou utilisés pour des occupations et utilisations du sol différentes de ceux qui existent à la date d'entrée en vigueur du présent règlement. Ils pourront être supprimés dès que les terrains sont desservis par une autre voie publique.

#### **3.2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets...

En l'absence d'autre solution possible que la création d'une voie en impasse, celle-ci devra se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une manœuvre en marche arrière. Les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adaptés.

### **ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1. Eau potable**

Toute construction requérant une alimentation en eau potable, et notamment toute construction à usage d'habitation, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **4.2. Assainissement**

##### a) Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur et de capacité suffisante.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.



#### b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Un dispositif de traitement avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales peut être exigé pour toute réalisation d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes (notamment les parcs de stationnement de surface, imperméabilisés, d'une superficie de plus de 400 m<sup>2</sup>).

#### 4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

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

Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades.

#### ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

L'aménagement de la zone devra être compatible avec les principes définis par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

##### **6.1. Sauf disposition graphique contraire, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :**

- 35 mètres de l'axe de la RD 554 et de sa future déviation,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou projetées.

##### **6.2. Des implantations différentes peuvent être admises :**

- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de Plancher située dans la marge recul imposée par rapport la voie ;
- pour les piscines, qui peuvent être implantées en retrait d'au moins 2 mètres de voies et emprises publiques existantes ou projetées.
- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...).

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

L'aménagement de la zone devra être compatible avec les principes définis par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.



**7.1.** Les bâtiments doivent être implantés en ordre discontinu, soit en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à 4 mètres.

**7.2.** Toutefois, l'implantation sur la limite séparative est admise :

- lorsque les constructions ont une hauteur, mesurée sur la limite, n'excédant pas 3,50 mètres à l'égout du toit dans la bande de recul définie à l'alinéa 7.1 ;
- pour les constructions qui s'adosent à une construction de dimensions équivalentes sur la parcelle voisine.

**7.3.** Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.

**7.4.** Lorsque les limites séparatives suivent un axe drainant ou un ruisseau existant, les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance des berges au moins égale à 10 mètres.

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

Non réglementé.

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

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- 20% de la superficie de l'unité foncière dans la zone UB,
- 15% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UBa,
- 10% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UBb,

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

##### **10.1. Conditions de mesure**

La hauteur de toute construction est mesurée, en tout point des façades, du sol naturel ou excavé apparent à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Lorsque le terrain est en pente, hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

##### **10.2. Hauteur maximale**

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 7 mètres lorsque la pente du terrain est inférieure à 15%,
- 4,50 mètres lorsque la pente du terrain est supérieure ou égale à 15%.

Elle ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout pour les bâtiments ou parties de bâtiment situés dans la marge de recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives, définie à l'article UB 7.1.

##### **10.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises**

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (électricité, gaz, assainissement, télécommunications...).

#### **ARTICLE UB 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS**

##### **11.1. Aspect général**

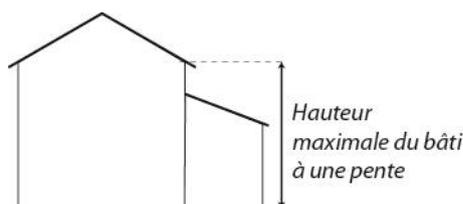
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.
- Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent

possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

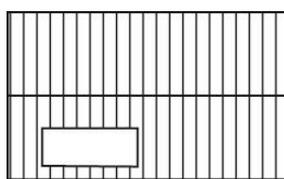
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Dans un rayon de 500 mètres autour de l'église Notre-Dame de l'Assomption et du château de Peiresc, inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, les autorisations sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### 11.2. Les couvertures

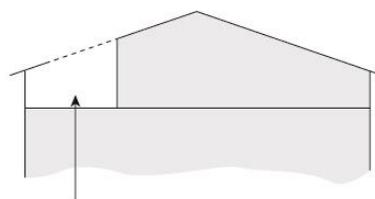
- Les couvertures seront simples, à deux pentes opposées, comprises entre 25% et 35 %. Leur inclinaison sera égale à celle des constructions avoisinantes. Pour les bâtiments d'angle, un traitement en croupe est autorisé. Les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions accolées à une construction existante. La hauteur du faîtage de la couverture à une pente ne dépassera pas la hauteur de l'égout de la construction existante.



- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles rondes « canal » ou assimilées. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur. Les couleurs rouges et bruns foncé sont interdites.
- Les tuiles plates mécaniques sont interdites. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur. Les couleurs rouges et bruns foncé sont interdites.
- Les débords de toit doivent être constitués par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. La création de « bandeau » entre la toiture et la génoise est strictement interdite.
- Les souches de cheminées doivent être simples et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.
- Les châssis, verrières et éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront implantés, de préférence, au faîtage et localisés en fonction des ouvertures des façades.
- La création de puits de lumière ou de tropéziennes est autorisée dès lors que ces ouvrages ne dépassent pas 20% d'un pan de toiture.



Terrasse tropézienne



Terrasse tropézienne

### 11.3. Façades, revêtements

- Toutes les façades d'un bâtiment doivent être réalisées avec les mêmes matériaux, soit en pierre, soit revêtues d'un enduit traditionnel (frotassé fin). Elles doivent être traitées avec simplicité.
- Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.
- Les maçonneries en moellons ou en briques seront obligatoirement enduites. La suppression des enduits dans le but de leur substituer des joints pour rendre apparents les matériaux est interdite. La

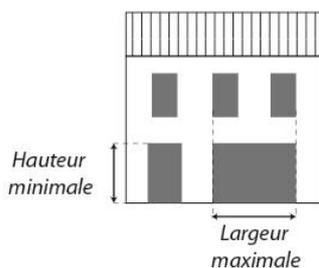
Pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints seront réalisés dans le même ton et devront être affleurant (ni en creux, ni en relief).

- La couleur des matériaux de construction ou des enduits et leur composition doit se rapprocher des couleurs des constructions anciennes du village et respecter la palette de couleurs déposée en mairie.

#### 11.4. Ouvertures

##### 11.4.1. Proportion et ordonnancement des ouvertures

- Les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides.
- Les ouvertures doivent être de dimensions et de proportions identiques à celle des maisons traditionnelles et respecteront un alignement vertical et horizontal.
- Les ouvertures existantes doivent être en grande majorité conservées sauf si elles dérogent à cette règle. Les ouvertures en rez-de-chaussée devront préserver les portes anciennes et leur encadrement.
- La proportion des ouvertures devra être plus haute que large. La décroissance des hauteurs n'est autorisée que du bas vers le haut de la façade. Les percements d'étage en attique seront moins hauts que ceux du reste de la façade. La forme des percements sera obligatoirement de même type sur un même niveau.
- Des dimensions ou proportions différentes sont autorisées si les façades concernées ne sont pas en visibilité directe avec l'espace public.
- Toutefois, pour les garages et façades commerciales, les ouvertures en rez-de-chaussée pourront être plus larges que hautes sans pouvoir dépasser, en largeur, l'ensemble constitué de deux baies et du trumeau séparatif de l'étage. Elles seront axées ou alignées sur celles des étages.
  - La porte de garage ne peut occuper la largeur de la façade. Elle doit être au moins aussi haute que la porte d'entrée. Il est interdit de créer plusieurs portes de garage accolées.
  - Les devantures commerciales doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement, en tenant compte de l'immeuble concerné et de l'aspect général de la rue. Une entrée d'immeuble doit être conservé ou recréé. Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (rideaux de fer...) doit être implanté à l'intérieur des constructions



*Intégration d'une porte de garage*

- Seules les portes fenêtres à garde-corps en tableau sont autorisées.
- Les linteaux sont de même aspect que la façade (les linteaux apparents en bois sont prohibés).

##### 11.4.2. Menuiseries

- Les menuiseries doivent être de type « traditionnel » (portes simples, grands carreaux plus hauts que larges avec des petits bois saillants à l'extérieur, y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage) et peintes. Le châssis doit être obligatoirement de mêmes dimensions que le tableau.
- Les volets seront battants et ne comporteront pas d'écharpe. Ils seront persiennés aux étages. Les volets pliants sont interdits. Les volets roulants ne sont autorisés que si l'ouverture concernée n'est pas visible de l'espace public.

#### 11.5. Éléments techniques

Afin de limiter leur impact visuel :

- Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades de rue et doivent être disposées de manière à ne pas être visibles des voies et emprises publiques. Les antennes paraboliques devront être traitées en



harmonie avec la façade sur laquelle elle se situe (couleurs...). Lorsque les constructions comportent plus de deux logements, les antennes de réception de télévision, y compris les paraboles, devront être collectives.

Les climatiseurs ne devront pas être visibles des voies et emprises publiques (dispositions sur une façade non visible, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade). Sur les façades visibles des voies et emprises publiques, ils seront positionnés dans une ouverture existante (positionnement en saillie interdit) et seront dissimulés par un volet persienné identique aux volets des ouvertures du même étage.

- La hauteur des éléments de superstructure ne doit pas dépasser 2 mètres. Leur organisation architecturale doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet.
- Les citernes (gaz, mazout...), récupérateurs d'eau de pluie et installations similaires seront enterrés. En cas d'impossibilité technique, ils seront implantés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

#### 11.6. Clôtures et murs de soutènement

- Les clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant et être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
- Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).
- Les clôtures nouvelles seront constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage vert torsadé d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- Lorsque le bâtiment est implanté sur la limite séparative, un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre est autorisé dans le prolongement direct du bâti et sur une longueur maximale de 4 mètres.
- Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.
- Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau...) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées ou habillés d'un coffret et intégrés à la haie le cas échéant.
- Les murs de soutènement seront réalisés en pierre du pays dans l'esprit des restanques qui constituent le patrimoine communal.

#### 11.7. Patrimoine bâti protégé et abords

- Les travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments identifiés sur le plan de zonage doivent respecter les dispositions de l'article DG 7 des dispositions générales du présent règlement.
- Ils doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou historique.
- Les projets situés à proximité immédiate de bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

### **ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

Le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

#### 12.1. Stationnement des véhicules motorisés

Il doit être réalisé, au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - 2 places de stationnement par logement de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sauf s'il s'agit de logement locatif social pour lequel une seule place par logement est exigée,



- 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements dans le cas d'opération comportant plusieurs logements.
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les constructions à usage de service, bureaux : 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'hôtel et/ou restaurant : 1 place de stationnement par chambre et/ou 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de la fréquentation.

### 12.2. Stationnement des deux-roues

Pour toute construction nouvelle, un local ou une aire doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements : 1 place par logement.
- pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m<sup>2</sup> : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à destination d'habitation, les locaux doivent être clos et couverts. Pour les constructions à destination autre que l'habitation, les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

## **ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### 13.1. Dispositions générales

Les espaces libres désignent tout espace non imperméabilisé.

Les espaces libres de construction devront être plantés d'arbres.

Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées. Les haies végétales naturelles doivent être, dans la mesure du possible, conservées.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### 13.2. Espaces verts

La surface des espaces libres traités en espaces verts de pleine terre doit être au moins égale à :

- 60% de la superficie totale du terrain dans la zone UB et le secteur UBa,
- 70% de la superficie totale du terrain dans le secteur UBb.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, habitat groupé,...), les espaces verts communs doivent représenter au moins 20 % de la surface du terrain de l'opération. Ils seront notamment constitués par le traitement paysager de l'ensemble, participant à la qualité esthétique et fonctionnelle de l'opération. Ces aménagements devront concourir à la gestion des eaux de ruissellement sous forme de technique alternative (noues plantées, espaces de rétention,...). Ils peuvent également être constitués par des cheminements piétons s'ils sont végétalisés avec des arbres de haute tige.

### 13.3. Stationnement

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige avec une hauteur minimale de 2 mètres pour 2 places de stationnement.

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



#### **13.4. Patrimoine paysager**

Les travaux susceptibles de compromettre les éléments paysagers identifiés sur le plan de zonage doivent respecter les dispositions de l'article DG 7 des dispositions générales du présent règlement.

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

Sans objet.

#### **ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Pour les nouvelles opérations d'aménagement, les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.





## ZONE UM

*La zone UM, correspondant à la ZAC de la Muscatelle, est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation et de services.*

*Les polygones d'implantation figurés sur les documents graphiques définissent l'emprise maximale constructible et les hauteurs maximales autorisées.*

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

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

### **ARTICLE UM 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admis dans la zone UM :

- Les constructions à usage de logement et services sans nuisances sur l'environnement ainsi que les équipements d'infrastructure qui y sont liés (locaux techniques, etc...).
- Les aménagements liés au traitement des eaux pluviales et des voiries.
- La construction de logements sociaux et des équipements qui y sont liés.
- Les aménagements paysagers et équipements d'infrastructure.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de parkings, voiries et réseaux divers.

### **ARTICLE UM3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Accès**

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets...

#### **3.2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements suffisants. Des cheminements piétons seront prévus selon les indications portées au document graphique.

#### **ARTICLE UM 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

Les réseaux divers de distribution (eau, électricité, téléphone, télécommunications, câblage, etc...) seront souterrains.

##### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

##### **4.2. Assainissement**

###### a) Eaux usées

Toute installation nouvelle abritant des activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

###### b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être traitées sur le terrain même ou collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

##### **4.3 - Réseaux divers**

Les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être installés en souterrain.

#### **ARTICLE UM 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

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

Les bâtiments doivent s'implanter dans les polygones d'implantation maximale figurés sur les documents graphiques.

Les constructions devront être implantées dans une bande de 20 mètres par rapport à l'alignement des voies et espaces commun.

- Au sud des voies, ils devront être implantés avec un retrait de 2 mètres par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique. Toutefois des implantations différentes pourront être admises pour des raisons de composition architecturale et urbaine.
- Au nord des voies, le retrait pourra être porté à 7 mètres.

Ces marges de retrait devront être traitées en espaces paysagers.

Les ouvrages techniques tels que les antennes radios ou locaux liés aux infrastructures de réseaux ne sont pas soumis à ces dispositions.



### **ARTICLE UM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les bâtiments doivent s'implanter dans les polygones d'implantation maximale figurés sur les documents graphiques.

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait, avec une marge d'isolement minimum de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

### **ARTICLE UM 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les bâtiments doivent s'implanter dans les polygones d'implantation maximale figurés sur les documents graphiques.

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

L'emprise au sol maximale des bâtiments est définie par les polygones d'implantation figurés sur les documents graphiques.

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

#### **10.1. Conditions de mesure**

La hauteur est mesurée verticalement du sol naturel jusqu'à l'égout des toits. Le sol naturel sera défini par un plan altimétrique.

#### **10.2. Hauteur maximale**

La hauteur maximale des bâtiments est définie dans les polygones d'implantation figurés sur les documents graphiques.

Ces dispositions ne concernent pas les antennes et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la zone.

### **ARTICLE UM 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS**

#### **11.1. Aspect général**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux dans l'esprit des maisons de village avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect de extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **11.2. Les couvertures**

- La pente des toits devra être comprise entre 27 et 33%.
- Les couvertures seront en tuiles rondes de terre cuite vieillie.
- Les couvertures en terrasses seront autorisées pour les terrasses accessibles dans la limite de 30% de la surface couverte.
- Les débords avals de la toiture doivent être constitués par une génoise à deux rangs dans le cas des immeubles à R+2, avec bandeau dans les autres cas.



### 11.3. Façades, revêtements

- Les enduits maçonnés devront être réalisés avec un grain fin, frottassé ou gratté fin. Les enduits des clôtures seront réalisés de la même façon.
- Les antennes paraboliques sont interdites en façade.
- Les balcons sur rue ne pourront être admis que ponctuellement, en saillie maximum de 0,80 mètre et avec un garde corps en fer forgé.

### 11.4. Ouvertures

#### 11.4.1. Proportion et ordonnancement des ouvertures

- Les surfaces pleines devront être supérieures aux surfaces vides.

#### 11.4.2. Menuiseries

- Les volets sont en bois plein ou persiennés (les « Z » sont interdits).
- L'aspect « tôle ondulée » des portes de garages est interdits.

### 11.5. Clôtures et murs de soutènement

- Les constructions et aménagements extérieurs tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
- En bordure d'espaces communs, les clôtures ne seront autorisées qu'en façades sud ; elles seront réalisées de murs de hauteur comprise entre 0,70 mètre et 1 mètre surmontés de grilles en fer forgé de façon à ce que la hauteur totale de clôture n'excède pas 1,90 mètre.
- Les clôtures en limites séparatives seront réalisées avec mur bahut de 0,40 mètre et grillage doublé de haie vive.
- Les murs de soutènement seront réalisés en pierre du pays dans l'esprit des restanques qui constituent le patrimoine communal.

## **ARTICLE UM 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

### 12.1. Stationnement des véhicules motorisés

Il doit être réalisé, au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, sauf s'il s'agit de logement locatif social pour lequel une seule place par logement est exigée.

## **ARTICLE UM 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### 13.1. Dispositions générales

Les espaces libres désignent tout espace non imperméabilisé.

Les espaces libres de construction devront être plantés d'arbres.

Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées. Les haies végétales naturelles doivent être, dans la mesure du possible, conservées.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### 13.2. Espaces verts

Les espaces laissés libres seront plantés et devront couvrir au moins 20% de la superficie de l'unité foncière.

**13.3. Stationnement**

Les aires de stationnement devront obligatoirement être plantées à raison d'un arbre de haute futaie pour 4 emplacements.

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

**13.4. Patrimoine paysager**

Les travaux susceptibles de compromettre les éléments paysagers identifiés sur le plan de zonage doivent respecter les dispositions de l'article DG 7 des dispositions générales du présent règlement.

**ARTICLE UM 14 – POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

La surface de plancher est limitée à 10 660 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE UM 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UM 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.





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





## ZONE A

*La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.*

*Elle comprend un secteur Apr identifie les espaces faisant l'objet d'une protection particulière en raison de leur caractère remarquable sur le plan paysager et/ou écologique.*

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

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles prévues à l'article A 2.

En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets **non liés à un usage agricole**, le dépôt d'épandage et de produits polluants, de ferraille y sont interdits.

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

Sont autorisées à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

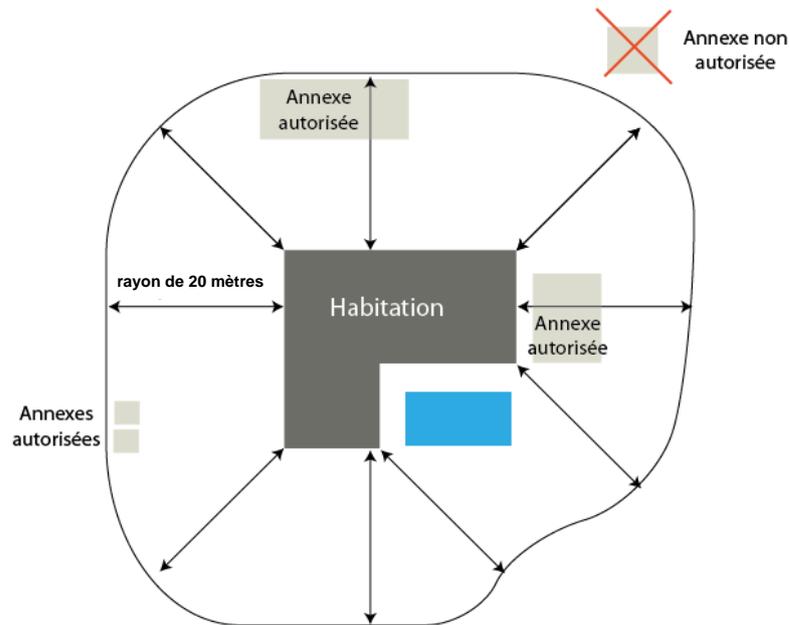
**2.1. Dans la seule zone A, à condition qu'ils soient liées ou nécessaires à l'exploitation agricole (telle que définie en annexe 1) en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :**

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
- les constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 250 m<sup>2</sup> (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée ;
- les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

**2.2. Dans la seule zone A, à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des lieux et soient compatibles avec le maintien du caractère agricole de la zone :**

- L'extension limitée et annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU à condition ou sous réserve que :
  - . la surface de plancher initiale du bâtiment d'habitation soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU ;
  - . l'extension n'excède pas un total de 30% de surface de la plancher par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU ;
  - . l'emprise au sol des bâtiments annexes existants ou à créer n'excède pas 30 m<sup>2</sup> par unité foncière. Les piscines et bâtiments annexes doivent être implantés dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal d'habitation ;

- . l'emprise au sol globale des bâtiments d'habitation et bâtiments annexes ne pourra excéder 250 m<sup>2</sup> au sol, telles que définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme, et les piscines 50 m<sup>2</sup> par habitation ;
  - . des haies ou dispositifs végétaux similaires séparent les constructions des terrains agricoles environnants.
- Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.



*Définition graphique des zones d'implantation des extensions et annexes des habitations existantes*

### 2.3. Dans la seule zone A, à condition qu'elles soient directement nécessaires aux services publics :

- les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

### 2.4. Dans le secteur Apr ne sont autorisé que :

- les occupations ou utilisations du sol liées à des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, et les ouvrages nécessaires à la mise en sécurité de ces risques face aux risques naturels (incendies de forêt, inondation....) ;
- les affouillements et exhaussements de sol répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère de la zone tels que notamment la lutte contre les inondations ;
- l'aménagement, la réfection des constructions existantes sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.

### 2.5. Dans l'ensemble de la zone A et ses secteurs :

- Les autorisations d'urbanisme autorisées aux alinéas précédents sont également conditionnées au respect des dispositions énoncées au titre I - Dispositions Générales.



### **ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Accès**

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. Les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets...

Tout nouvel accès direct sur la RD 554 est interdit. Les accès existants ne pourront être modifiés ou utilisés pour des occupations et utilisations du sol différentes de ceux qui existent à la date d'entrée en vigueur du présent règlement. Ils pourront être supprimés dès que les terrains sont desservis par une autre voie publique.

#### **3.2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets...

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

#### **4.1. Eau potable**

Toute construction requérant une alimentation en eau potable, et notamment toute construction à usage d'habitation, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions ou installations autorisées à l'article A 2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4.2. Assainissement**

##### a) Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur et de capacité suffisante.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.



#### b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

#### **4.3 - Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

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

Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades.

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

Sans objet.

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

#### **6.1. Sauf indication graphique contraire, les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de :**

- 75 mètres de l'axe de la RD 554 et de sa future déviation,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou projetées.

#### **6.2. Des implantations différentes peuvent être admises :**

- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...);
- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de Plancher située dans la marge recul imposée par la voie.

### **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**7.1.** Les bâtiments doivent être implantés en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à 5 mètres.

**7.2.** Toutefois, l'implantation sur la limite séparative est admise pour :

- les constructions dont la hauteur, mesurée sur la limite, n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit dans la bande de recul définie à l'alinéa 7.1 ;
- les constructions qui s'adosent à une construction de dimensions équivalentes sur la parcelle voisine.

**7.3.** Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.



7.4. Lorsque les limites séparatives suivent un axe drainant ou un ruisseau existant, les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance des berges au moins égale à 10 mètres.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **10.1. Conditions de mesure**

La hauteur de toute construction est mesurée, en tout point des façades, du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Lorsque le terrain est en pente, hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

##### **10.2. Hauteur maximale**

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 7 mètres lorsque la pente du terrain est inférieure à 15%,
- 4,50 mètres lorsque la pente du terrain est supérieure ou égale à 15%,
- 3,50 mètres pour les bâtiments annexes séparés de l'habitation.

Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

##### **10.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises :**

- Dans le cas d'extension de bâtiment plus élevé : l'extension pourra atteindre la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (électricité, gaz, assainissement, télécommunications...).

#### **ARTICLE A11- ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS**

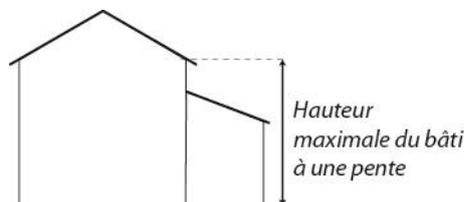
##### **11.1. Aspect général**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.
- Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Dans un rayon de 500 mètres autour de l'église Notre-Dame de l'Assomption et du château de Peiresc, inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, les autorisations sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

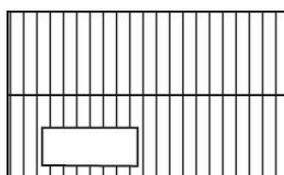
## 11.2. Bâtiment à usage d'habitation

### 11.2.1. Les couvertures

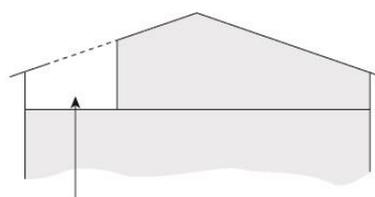
- Les couvertures seront simples, à deux pentes opposées, comprises entre 25% et 35 %. Leur inclinaison sera égale à celle des constructions avoisinantes. Pour les bâtiments d'angle, un traitement en croupe est autorisé. Les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions accolées à une construction existante. La hauteur du faîtage de la couverture à une pente ne dépassera pas la hauteur de l'égout de la construction existante.



- Les couvertures doivent être réalisées en tuile rondes « canal » ou assimilées. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur. Les couleurs rouges et bruns foncé sont interdites.
- Les tuiles plates mécaniques sont interdites. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur. Les couleurs rouges et bruns foncé sont interdites.
- Les débords de toit doivent être constitués par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. La création de « bandeau » entre la toiture et la génoise est strictement interdite.
- Les souches de cheminées doivent être simples et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.
- Les châssis, verrières et éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront implantés, de préférence, au faîtage et localisés en fonction des ouvertures des façades.
- La création de puits de lumière ou de tropéziennes est autorisée dès lors que ces ouvrages ne dépassent pas 20% d'un pan de toiture.



Terrasse tropézienne



Terrasse tropézienne

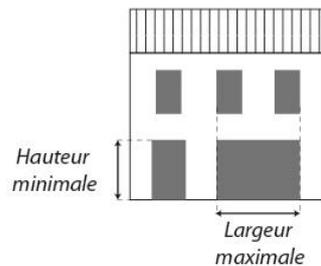
### 11.2.2. Façades, revêtements

- Toutes les façades d'un bâtiment doivent être réalisées avec les mêmes matériaux, soit en pierre, soit revêtues d'un enduit traditionnel (frotassé fin). Elles doivent être traitées avec simplicité.
- Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.
- Les maçonneries en moellons ou en briques seront obligatoirement enduites. La suppression des enduits dans le but de leur substituer des joints pour rendre apparents les matériaux est interdite. La pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints seront réalisés dans le même ton et devront être affleurant (ni en creux, ni en relief).
- La couleur des matériaux de construction ou des enduits et leur composition doit se rapprocher des couleurs des constructions anciennes du village et respecter la palette de couleurs déposée en mairie.

### 11.2.3. Ouvertures

#### 11.2.3.1 Proportion et ordonnancement des ouvertures

- Les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides.
- Les ouvertures doivent être de dimensions et de proportions identiques à celle des maisons traditionnelles et respecteront un alignement vertical et horizontal.
- Les ouvertures existantes doivent être en grande majorité conservées sauf si elles dérogent à cette règle. Les ouvertures en rez-de-chaussée devront préserver les portes anciennes et leur encadrement.
- La proportion des ouvertures devra être plus haute que large. La décroissance des hauteurs n'est autorisée que du bas vers le haut de la façade. Les percements d'étage en attique seront moins hauts que ceux du reste de la façade. La forme des percements sera obligatoirement de même type sur un même niveau.
- Des dimensions ou proportions différentes sont autorisées si les façades concernées ne sont pas en visibilité directe avec l'espace public.
- Toutefois, pour les garages, les ouvertures en rez-de-chaussée pourront être plus larges que hautes sans pouvoir dépasser, en largeur, l'ensemble constitué de deux baies et du trumeau séparatif de l'étage. Elles seront axées ou alignées sur celles des étages. La porte de garage ne peut occuper la largeur de la façade. Elle doit être au moins aussi haute que la porte d'entrée. Il est interdit de créer plusieurs portes de garage accolées.



*Intégration d'une porte de garage*

- Seules les portes fenêtres à garde-corps en tableau sont autorisées.
- Les linteaux sont de même aspect que la façade (les linteaux apparents en bois sont prohibés).

#### 11.2.3.2. Menuiseries

- Les menuiseries doivent être de type « traditionnel » (portes simples, grands carreaux plus hauts que larges avec des petits bois saillants à l'extérieur, y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage) et peintes. Le châssis doit être obligatoirement de mêmes dimensions que le tableau.
- Les volets seront battants et ne comporteront pas d'écharpe. Ils seront persiennés aux étages. Les volets pliants sont interdits. Les volets roulants ne sont autorisés que si l'ouverture concernée n'est pas visible de l'espace public.

#### 11.2.4. Éléments techniques

Afin de limiter leur impact visuel :

- Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades de rue et doivent être disposées de manière à ne pas être visibles des voies et emprises publiques. Les antennes paraboliques devront être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elle se situe (couleurs...). Lorsque les constructions comportent plus de deux logements, les antennes de réception de télévision, y compris les paraboles, devront être collectives.  
Les climatiseurs ne devront pas être visibles des voies et emprises publiques (dispositions sur une façade non visible, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade). Sur les façades visibles des voies et emprises publiques, ils seront positionnés dans une ouverture existante (positionnement en saillie interdit) et seront dissimulés par un volet persienné identique aux volets des ouvertures du même étage.



- La hauteur des éléments de superstructure ne doit pas dépasser 2 mètres. Leur organisation architecturale doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet.
- Les citernes (gaz, mazout...), récupérateurs d'eau de pluie et installations similaires seront enterrés. En cas d'impossibilité technique, ils seront implantés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

### 11.3. Bâtiment agricole

#### 11.3.1 Toiture

- Les bâtiments seront couverts en tuiles rondes « canal » ou assimilées ou en bac acier ou fibres ciments de tonalité sombre. Les couvertures d'aspect brillant et les couleurs vives sont interdites.
- La pente de toiture sera comprise :
  - entre 25 et 35% pour les couvertures en tuiles,
  - entre 22 et 27% pour les autres couvertures.

#### 11.3.2. Façade

- Les enduits seront frottés fin. Leur teinte se rapprochera des teintes traditionnelles.
- Les façades en bardage seront de deux couleurs au maximum, mates, de couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre. Le blanc pur, les couleurs vives et l'aspect brillant sont interdits.

### 11.4. Clôtures et murs de soutènement

- Les clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant et être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
- Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).
- Les clôtures nouvelles seront constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage vert torsadé d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- Lorsque le bâtiment est implanté sur la limite séparative, un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre est autorisé dans le prolongement direct du bâti et sur une longueur maximale de 4 mètres.
- Les clôtures non liées aux habitations devront être conçues de façon à ne pas entraver la libre circulation de la faune (clôtures végétales, grillage à maille large d'une hauteur maximale de 1,20 mètre...).
- Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.
- Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau...) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées ou habillés d'un coffret et intégrés à la haie le cas échéant.
- Les murs de soutènement seront réalisés en pierre du pays dans l'esprit des restanques qui constituent le patrimoine communal.

### 11.5. Patrimoine bâti protégé et abords

- Les travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments identifiés sur le plan de zonage doivent respecter les dispositions de l'article DG 7 des dispositions générales du présent règlement.
- Ils doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou historique.
- Les projets situés à proximité immédiate de bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

## **ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

Le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.



### **ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

#### **13.1. Dispositions générales**

Les espaces libres désignent tout espace non imperméabilisé.

Les espaces libres de construction devront être plantés d'arbres.

Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées. Les haies végétales naturelles doivent être, dans la mesure du possible, conservées.

Des aménagements paysagers doivent accompagner les installations et aires techniques autorisées dans la zone. Ils seront composés d'essences locales et diversifiées

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **13.2. Espaces verts**

La surface des espaces libres traités en espaces verts de pleine terre doit être au moins égale à 70% de la superficie totale du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

#### **13.2. Patrimoine paysager**

Les travaux susceptibles de compromettre les éléments paysagers identifiés sur le plan de zonage doivent respecter les dispositions de l'article DG 7 des dispositions générales du présent règlement.

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

Sans objet : disposition supprimée par la loi ALUR.

### **ARTICLE A 15- OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 16- OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.





# **Titre V-**

## **Dispositions applicables aux zones naturelles**





## ZONE N

**La zone naturelle N** identifie les espaces à dominante naturelle.

Elle comprend :

- **un secteur NL** identifiant les espaces réservés à des aménagements paysagers liés à la mise en valeur de la vallée du Gapeau ;
- **un secteur NLc** identifiant les secteurs de camping ;
- **un secteur Np** identifiant des ensembles bâtis d'intérêt patrimonial ;
- **un secteur Npr** protégeant des espaces en raison de leur caractère remarquable sur le plan paysager et/ou écologique.

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

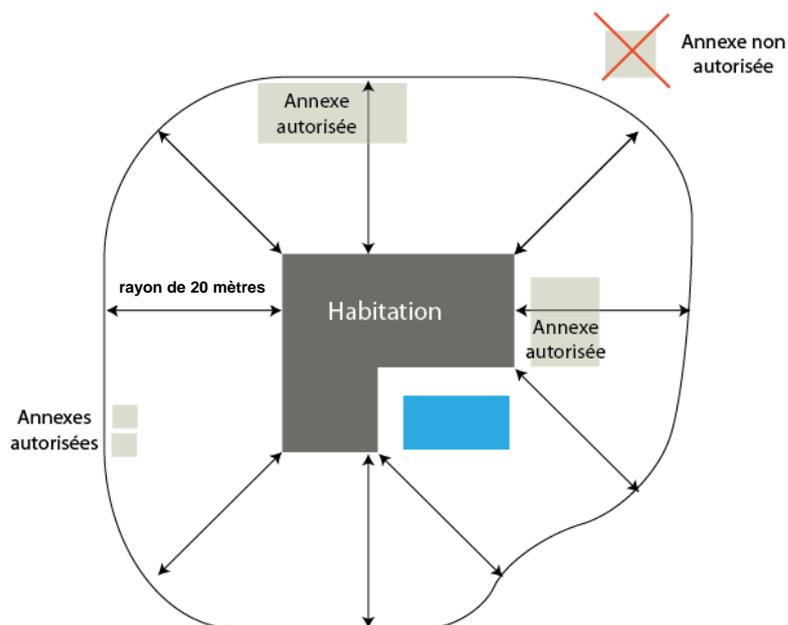
Toute occupation ou utilisation du sol est interdites à l'exception de celles prévues à l'article N 2.

En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, le dépôt d'épandage et de produits polluants, de ferraille y sont interdits.

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

#### **2.1. En zone N (hors secteurs Np et Npr) :**

- L'extension limitée et annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU à condition ou sous réserve que :
  - . la surface de plancher initiale du bâtiment d'habitation soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU ;
  - . l'extension n'excède pas un total de 30% de surface de la plancher par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU ;
  - . l'emprise au sol des bâtiments annexes existants ou à créer n'excède pas 30 m<sup>2</sup> par unité foncière. Les piscines et bâtiments annexes doivent être implantés dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal d'habitation ;
  - . l'emprise au sol globale des bâtiments d'habitation et bâtiments annexes ne pourra excéder 250 m<sup>2</sup> au sol, telles que définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme, et les piscines 50 m<sup>2</sup> par habitation.
- Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas contraires à la destination de la zone.
- Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public à condition d'être nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.



*Définition graphique des zones d'implantation des extensions et annexes des habitations existantes*

## 2.2. Dans le secteur NL sont, en outre, autorisés :

- Les aires de stationnement paysagées.

## 2.3. En secteur NLc sont, en outre, autorisés :

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement des campings à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère des lieux.

## 2.4. Dans le secteur Np ne sont autorisés que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement, la réfection des constructions existantes sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel ;
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme pour une destination d'habitation ou d'hébergement touristique ;
- Les bâtiments annexes à une habitation existante, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière ;
- Les piscines annexes à une habitation existante, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.

## 2.5. En secteur Npr ne sont autorisés que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations ou utilisations du sol liées à des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, et les ouvrages nécessaires à la mise en sécurité de ces risques face aux risques naturels (incendies de forêt, inondation....) ;
- les affouillements et exhaussements de sol répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère de la zone tels que notamment la lutte contre les inondations ;
- l'aménagement, la réfection des constructions existantes sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel ;
- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.



## 2.6. Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs :

- Les autorisations d'urbanisme autorisées aux alinéas précédents sont également conditionnées au respect des dispositions énoncées au titre I - Dispositions Générales.

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

#### **3.1. Accès**

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. Les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets...

Tout nouvel accès direct sur la RD 554 est interdit. Les accès existants ne pourront être modifiés ou utilisés pour des occupations et utilisations du sol différentes de ceux qui existent à la date d'entrée en vigueur du présent règlement. Ils pourront être supprimés dès que les terrains sont desservis par une autre voie publique.

#### **3.2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets...

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adaptés.

### **ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1. Eau potable**

Toute construction requérant une alimentation en eau potable, et notamment toute construction à usage d'habitation, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions ou installations autorisées à l'article N 2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4.2. Assainissement**

##### a) Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur et de capacité suffisante.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.



#### b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

#### 4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

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

Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades.

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

Sans objet : disposition supprimée par la loi ALUR.

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

**6.1. Sauf indication graphique contraire, les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de :**

- 75 mètres de l'axe de la RD 554 et de sa future déviation,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou projetées.

**6.2. Des implantations différentes peuvent être admises :**

- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de Plancher située dans la marge recul imposée par rapport la voie ;
- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...).

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

**7.1.** Les bâtiments doivent être implantés en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à 4 mètres.

**7.2.** Toutefois, l'implantation sur la limite séparative est admise pour :

- les constructions dont la hauteur, mesurée sur la limite, n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit dans la bande de recul définie à l'alinéa 7.1 ;
- les constructions qui s'adosent à une construction de dimensions équivalentes sur la parcelle voisine.

**7.3.** Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.

**7.4.** Lorsque les limites séparatives suivent un axe drainant ou un ruisseau existant, les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance des berges au moins égale à 10 mètres.



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

Non réglementé.

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

Dans le secteur NLC, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du présent PLU.

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

### **10.1. Conditions de mesure**

La hauteur de toute construction est mesurée, en tout point des façades, du sol naturel ou excavé apparent à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Lorsque le terrain est en pente, hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

### **10.2. Hauteur maximale**

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 7 mètres lorsque la pente du terrain est inférieure à 15%,
- 4,50 mètres lorsque la pente du terrain est supérieure ou égale à 15%,
- 3,50 mètres pour les bâtiments annexes séparés de l'habitation.

### **10.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises :**

- Dans le cas d'extension de bâtiment plus élevé : l'extension pourra atteindre la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (électricité, gaz, assainissement, télécommunications...).

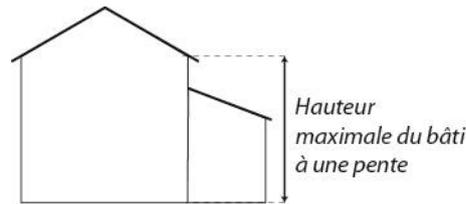
## **ARTICLE N11- ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1. Aspect général**

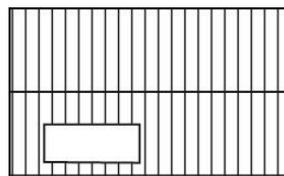
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.
- Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Dans un rayon de 500 mètres autour de l'église Notre-Dame de l'Assomption et du château de Peiresc, inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, les autorisations sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **11.2. Couvertures**

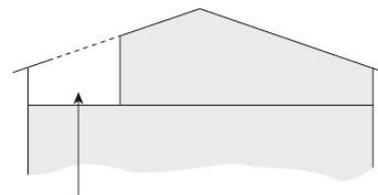
- Les couvertures seront simples, à deux pentes opposées, comprises entre 25% et 35 %. Leur inclinaison sera égale à celle des constructions avoisinantes. Pour les bâtiments d'angle, un traitement en croupe est autorisé. Les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions accolées à une construction existante. La hauteur du faîtage de la couverture à une pente ne dépassera pas la hauteur de l'égout de la construction existante.



- Les couvertures doivent être réalisées en tuile rondes « canal » ou assimilées. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur. Les couleurs rouges et bruns foncé sont interdites.
- Les tuiles plates mécaniques sont interdites. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur. Les couleurs rouges et bruns foncé sont interdites.
- Les débords de toit doivent être constitués par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. La création de « bandeau » entre la toiture et la génoise est strictement interdite.
- Les souches de cheminées doivent être simples et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.
- Les châssis, verrières et éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront implantés, de préférence, au faîtage et localisés en fonction des ouvertures des façades.
- La création de puits de lumière ou de tropéziennes est autorisée dès lors que ces ouvrages ne dépassent pas 20% d'un pan de toiture.



Terrasse tropéziennes



Terrasse tropéziennes

### 11.3. Façades, revêtements

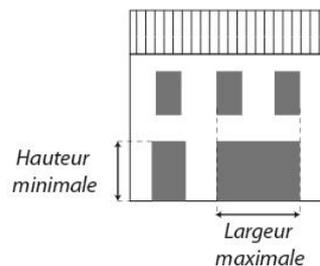
- Toutes les façades d'un bâtiment doivent être réalisées avec les mêmes matériaux, soit en pierre, soit revêtues d'un enduit traditionnel (frotassé fin). Elles doivent être traitées avec simplicité.
- Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.
- Les maçonneries en moellons ou en briques seront obligatoirement enduites. La suppression des enduits dans le but de leur substituer des joints pour rendre apparents les matériaux est interdite. La pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints seront réalisés dans le même ton et devront être affleurant (ni en creux, ni en relief).
- La couleur des matériaux de construction ou des enduits et leur composition doit se rapprocher des couleurs des constructions anciennes du village et respecter la palette de couleurs déposée en mairie.

### 11.4. Ouvertures

#### 11.4.1. Proportion et ordonnancement des ouvertures

- Les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides.
- Les ouvertures doivent être de dimensions et de proportions identiques à celle des maisons traditionnelles et respecteront un alignement vertical et horizontal.

- Les ouvertures existantes doivent être en grande majorité conservées sauf si elles dérogent à cette règle. Les ouvertures en rez-de-chaussée devront préserver les portes anciennes et leur encadrement.
- La proportion des ouvertures devra être plus haute que large. La décroissance des hauteurs n'est autorisée que du bas vers le haut de la façade. Les percements d'étage en attique seront moins hauts que ceux du reste de la façade. La forme des percements sera obligatoirement de même type sur un même niveau.
- Des dimensions ou proportions différentes sont autorisées si les façades concernées ne sont pas en visibilité directe avec l'espace public.
- Toutefois, pour les garages et façades commerciales, les ouvertures en rez-de-chaussée pourront être plus larges que hautes sans pouvoir dépasser, en largeur, l'ensemble constitué de deux baies et du trumeau séparatif de l'étage. Elles seront axées ou alignées sur celles des étages.
  - La porte de garage ne peut occuper la largeur de la façade. Elle doit être au moins aussi haute que la porte d'entrée. Il est interdit de créer plusieurs portes de garage accolées.
  - Les devantures commerciales doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement, en tenant compte de l'immeuble concerné et de l'aspect général de la rue. Une entrée d'immeuble doit être conservé ou recréé. Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (rideaux de fer...) doit être implanté à l'intérieur des constructions



*Intégration d'une porte de garage*

- Seules les portes fenêtres à garde-corps en tableau sont autorisées.
- Les linteaux sont de même aspect que la façade (les linteaux apparents en bois sont prohibés).

#### 11.4.2. Menuiseries

- Les menuiseries doivent être de type « traditionnel » (portes simples, grands carreaux plus hauts que larges avec des petits bois saillants à l'extérieur, y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage) et peintes. Le châssis doit être obligatoirement de mêmes dimensions que le tableau.
- Les volets seront battants et ne comporteront pas d'écharpe. Ils seront persiennés aux étages. Les volets pliants sont interdits. Les volets roulants ne sont autorisés que si l'ouverture concernée n'est pas visible de l'espace public.

#### 11.5. Éléments techniques

Afin de limiter leur impact visuel :

- Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades de rue et doivent être disposées de manière à ne pas être visibles des voies et emprises publiques. Les antennes paraboliques devront être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elle se situe (couleurs...). Lorsque les constructions comportent plus de deux logements, les antennes de réception de télévision, y compris les paraboles, devront être collectives.

Les climatiseurs ne devront pas être visibles des voies et emprises publiques (dispositions sur une façade non visible, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade). Sur les façades visibles des voies et emprises publiques, ils seront positionnés dans une ouverture existante (positionnement en saillie interdit) et seront dissimulés par un volet persienné identique aux volets des ouvertures du même étage.

- La hauteur des éléments de superstructure ne doit pas dépasser 2 mètres. Leur organisation architecturale doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet.



- Les citernes (gaz, mazout...), récupérateurs d'eau de pluie et installations similaires seront enterrés. En cas d'impossibilité technique, ils seront implantés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

#### 11.6. Clôtures et murs de soutènement

- Les clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant et être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
- Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).
- Les clôtures nouvelles seront constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage vert torsadé d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- Lorsque le bâtiment est implanté sur la limite séparative, un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre est autorisé dans le prolongement direct du bâti et sur une longueur maximale de 4 mètres.
- Les clôtures non liées aux habitations devront être conçues de façon à ne pas entraver la libre circulation de la faune (clôtures végétales, grillage à maille large d'une hauteur maximale de 1,20 mètre...).
- Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.
- Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau...) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées ou habillés d'un coffret et intégrés à la haie le cas échéant.
- Les murs de soutènement seront réalisés en pierre du pays dans l'esprit des restanques qui constituent le patrimoine communal.

#### 11.7. Patrimoine bâti protégé et abords

- Les travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments identifiés sur le plan de zonage doivent respecter les dispositions de l'article DG 7 des dispositions générales du présent règlement.
- Ils doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou historique.
- Les projets situés à proximité immédiate de bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

### **ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

Le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

#### 12.1. Stationnement des véhicules motorisés

Il doit être réalisé, au minimum, pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 2 places de stationnement par logement de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sauf s'il s'agit de logement locatif social pour lequel une seule place par logement est exigée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de la fréquentation.

#### 12.2. Stationnement des deux-roues

Pour toute construction nouvelle, un local ou une aire doit être aménagé pour stationner les deux roues. La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m<sup>2</sup>.



### **ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

#### **13.1. Dispositions générales**

Les espaces libres désignent tout espace non imperméabilisé.

Les espaces libres de construction devront être plantés d'arbres.

Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées. Les haies végétales naturelles doivent être, dans la mesure du possible, conservées.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **13.2. Espaces verts (secteurs NLc)**

La surface des espaces libres traités en espaces verts de pleine terre doit être au moins égale à 70% de la superficie totale du terrain.

Toutefois, dans le secteur NLc :

- La surface des espaces laissés en espaces verts de pleine terre doit être au moins égale à 60% de la superficie totale du terrain.
- Une bande paysagée et arborée de 5 m doit être aménagée le long des limites extérieures du secteur. Cette bande de 5 m ne doit pas accueillir de constructions ou d'installations.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

#### **13.3. Stationnement**

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige avec une hauteur minimale de 2 mètres pour 2 places de stationnement.

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

#### **13.4. Patrimoine paysager**

Les travaux susceptibles de compromettre les éléments paysagers identifiés sur le plan de zonage doivent respecter les dispositions de l'article DG 7 des dispositions générales du présent règlement.

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

Sans objet.

### **ARTICLE N15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES**

Non réglementé.

### **ARTICLE N16- OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.





# Annexes



## ANNEXE A LA ZONE A

### CRITÈRES DE DÉFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT NÉCESSAIRES À SON ACTIVITÉ

En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La SMA est fixée par arrêté préfectoral. Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation agricole devra disposer d'une SMI.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1.5 SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

### DÉFINITION DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT NÉCESSAIRES À L'EXPLOITATION AGRICOLE

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.

Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.

Exemples de pièces à fournir :

- **Existence d'une exploitation agricole** : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles ... ;
- **Taille de l'exploitation agricole** : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...);
- **Nécessité des constructions** : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété...

### AUTRES DÉFINITIONS UTILES

#### Affouillement et exhaussement de sol

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 mètres carré.

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation) lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est



supérieure à 1000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2000 tonnes (voir définition « carrière »).

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 (notamment au titre des rubriques 3.2.2.0, 3.2.6.0 et 3.3.1.0 de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article R. 214-1 du code de l'environnement).

#### **Cabanisation**

« Occupation et/ou construction illicite à destination d'habitat permanent ou temporaire, de stockage ou de loisirs, sur une parcelle privée ou appartenant au domaine public ou privé d'une collectivité »

#### **Clôture**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R\*421-12 du Code de l'Urbanisme.

#### **Installation classée pour la protection de l'environnement (soumise à déclaration ou à autorisation)**

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. »

Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.