

Sommaire

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	10
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	22
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	27
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUC	32
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	37
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	42
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	43
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)	49
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	50
DEFINITIONS	57
ANNEXES	60

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

1 – Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINTE CROIX DU VERDON.

2 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

Sont et demeurent notamment applicables sur le territoire communal :

1. les règles générales d'urbanisme (Code de l'Urbanisme)

Le règlement du PLU se substitue aux dispositions du Chapitre I du Titre I du Code de l'Urbanisme, conformément à l'article R.111-1 qui dispose « Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code. »

Ainsi sont et demeurent notamment applicables sur le territoire communal les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- R.111-2 – Salubrité et sécurité publique
- R.111- 4 – Conservation ou mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
- R.111-15 – Respect des préoccupations d'environnement
- R.111-21 – Préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

2. les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) sont listées et présentées en annexe du PLU.

3. la loi Littoral

Il s'agit des dispositions de la loi du 3 janvier 1986 relatives à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (articles L.146-1 et suivants / R.146-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

4. la loi Montagne

Il s'agit des dispositions de la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, (articles L.145-3 et suivants du Code de l'Urbanisme).

3 – Division du territoire en zones

Le territoire de la commune de SAINTE CROIX DU VERDON, couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU), est divisé en différentes zones, qui peuvent comporter des sous-secteurs spécifiques :

A - Zones Urbaines (U), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :

- **Zone Ua** : centre ancien du village – zone à vocation mixte (habitat, commerces, bureaux...). La zone comprend un sous-secteur Uah correspondant au centre du hameau du Castellas ; ce sous secteur est à vocation mixte également.

- **Zone Ub** : première extension dense à l'Ouest du village – zone à vocation mixte
- **Zone Uc** : secteurs périphériques de moindre densité, à vocation mixte, situés en continuité Nord du centre village et à l'Ouest du hameau du Castellas
- **Zone Ue** : Zone à vocation d'équipements public ou d'intérêt collectif située au Nord-Est du village.

B - Zones A Urbaniser (AU), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :

- **Zone AUc** : secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat situé en continuité Nord du village.
- **Zone 1AU** : secteur à urbaniser sous la forme d'une opération d'ensemble, à vocation mixte (hameau nouveau) au niveau du Castellas.

C - Zones Agricoles (A), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement :

- **Zone A** : espaces dédiés aux activités agricoles, à préserver pour leur valeur agronomique, biologique ou économique situés principalement sur le plateau au Nord de la commune. La zone A comprend les **sous-secteurs** :
 - o **Ah** : correspondant au hameau des Roux.
 - o **Ap** : correspondant à l'espace agricole situé au Sud de la route de Moustiers – zones agricole protégée pour son intérêt paysager.

D - Zones Naturelles (N), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement :

- **Zone N** : espaces naturels à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. La zone N comprend les **sous-secteurs suivants** :
 - o **Npl** : plages aménagées
 - o **Ncn** : site dédié aux activités nautiques
 - o **Nt** : camping municipal et camping « Poney »
 - o **Nt2** : aires naturelles de camping « la Plaine » et « les Roux »
 - o **Nst** : station d'épuration
 - o **Nb** : belvédère aménagé le long de la D 111 (route de Moustiers)
 - o **Ncc** : site de projet pour la création d'une aire d'accueil de campings cars – secteur du Castellas
 - o **Nr** : espaces remarquables du littoral (article L.146-6 du Code de l'Urbanisme)

4 - Travaux sur des constructions existantes

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées dans le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :

- soit qui ont pour effet d'améliorer la conformité de cette construction avec lesdites règles,
- soit qui sont sans effet à leur égard.

5 - Adaptations mineures

Les dispositions du présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

6 – Emplacements réservés

Au titre de l'article R.123-11-d) du Code de l'Urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme (PLU) des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

La liste, la destination, les caractéristiques, et la collectivité, service et organisme public bénéficiaire de ces emplacements réservés sont présentés en pièce 6 du dossier de PLU.

7 - Préservation du patrimoine archéologique

Des zones ou vestiges archéologiques ont été identifiés sur le territoire communal dont la liste et les emplacements sont établis en annexe du PLU.

Avant tout aménagement, ouvrage ou travaux dans les zones archéologiques identifiées, les services de la Préfecture de région (Direction Régionale des Affaires Culturelles PACA – Service Régional de l'Archéologie) doivent être saisis afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles PACA (Service Régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du Code du Patrimoine (Livre V, Titre III)

8 - Eléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou requalifier, identifiés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme

I. Définitions :

Eléments de patrimoine bâti : élément construit, qu'il soit architectural ou urbain. Exemples : bâtiment, calvaire, fontaine...

Espaces Verts Protégés ou à planter dans les zones de camping: élément naturel ou introduit par l'homme à partir d'éléments naturels à protéger ou à renforcer. Exemples : arbre remarquable, haie...

Couvert végétal à Préserver : éléments et ensembles végétaux constitués d'une végétation basse, bosquets épars... constituant un continuum végétal dont la structure globale est à préserver. Exemples : ripisylves du Lac, lisières de zones aménagées favorisant leur insertion paysagère ...

Zones d'arboriculture à préserver ou à requalifier : espace cultivé ou cultivable à vocation arboricole. Exemples : zone cultivée à vocation arboricole (oliveraies notamment,...) zones de crêtes ou de replat historiquement cultivées.

II. Dispositions communes

Les éléments identifiés au plan de zonage du PLU au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, font l'objet de la réglementation suivante :

- tous travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable.
- tous travaux visant à démolir ou à rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager par le Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à permis de démolir.

III. Dispositions spécifiques relatives aux Espaces Verts Protégés ou à Planter (EVP) dans les zones de camping

Les Espaces Verts Protégés ou à Planter (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme visent à protéger, renforcer ou créer certains espaces vert pour leur qualité paysagère.

Les secteurs identifiés en EVP doivent obligatoirement être plantés d'essences locales comprenant des arbres de haute tige. Seuls les accès au sein des EVP sont autorisés. Les clôtures à créer bordant les EVP, à l'alignement des voies et emprises publiques, comme en limites séparatives, seront constituées d'un simple grillage de couleur vert foncé.

IV. Dispositions spécifiques relatives au couvert végétal à Préserver :

Les zones identifiées à ce titre aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme visent à protéger certains **éléments et ensembles végétaux** pour leur qualité paysagère ou écologique (bosquets épars, couvert végétal peu dense...).

Au sein de ces zones sont autorisés uniquement :

- les aménagements liés à la gestion du risque feux de forêt (débroussaillage, création de pistes DFCL, installation de citernes DFCL...)
- les aménagements de berges ainsi que le déplacement d'installations techniques liés aux besoins de l'exploitation du barrage EDF
- les coupes et abatages d'arbres rendus nécessaires par ces aménagements, sous réserve de la préservation de la structure globale du couvert végétal. Des plantations de compensation pourront être exigées.

Le déboisement intégral de la zone est interdit.

V. Dispositions spécifiques relatives aux Zones d'arboriculture à préserver ou à requalifier :

Les zones d'arboriculture à préserver ou à requalifier identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme visent à protéger ou remettre en culture certaines zones de crêtes ou de replat historiquement cultivées à vocation arboricole (oliveraies notamment).

Au sein de ces zones sont autorisés uniquement :

- Le renouvellement ou le changement de culture en faveur d'une exploitation arboricole
- Les coupes et abatages d'arbres, sous réserve d'être nécessaires au renouvellement ou à la remise en culture de la zone à vocation arboricole.

9 - Espaces Boisés Classés (EBC)

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Etant soumise aux dispositions de la loi Littoral, la commune de Sainte Croix du Verdon a l'obligation, au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme, d'inscrire en EBC les boisements significatifs que compte son territoire.

Les Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'art. L 130-1 du Code de l'urbanisme dispose notamment que :

« Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier. »

« Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abatages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable (...) sauf s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles [L312-2](#) et [L312-3](#) du nouveau code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles [L. 124-1](#) et [L. 313-1](#) du même code ou d'un programme des coupes et

travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article [L. 124-2](#) dudit code. »

10 – Risques

I. Aléa feux de forêt

La commune est concernée par un aléa feux de forêt moyen à élevé/ très élevé selon les secteurs. carte d'aléas figurant en annexe du PLU.

II. Aléa Retrait-gonflement des argiles

La commune de SAINTE CROIX DU VERDON est en partie soumise à un aléa retrait-gonflement des argiles moyen à fort. Cet aléa implique des conditions spéciales de construction – Annexe technique figurant en annexe du PLU.

III. Risque sismique

L'ensemble de la commune de SAINTE CROIX DU VERDON est soumise à un aléa sismique faible à modéré. Cet aléa implique des conditions spéciales de construction – Annexe technique figurant en annexe du PLU.

IV. Risque rupture de barrage

La commune peut également être concernée par la rupture du barrage de Castillon.

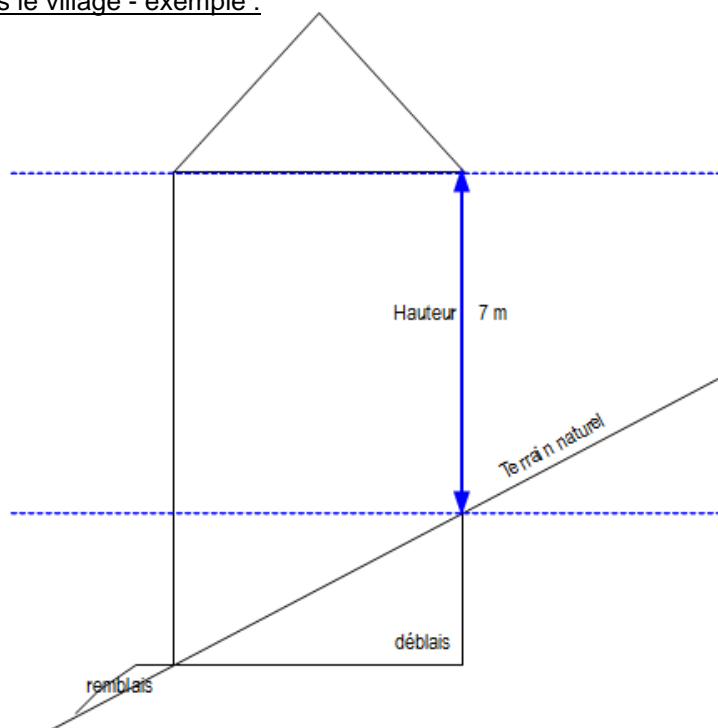
11 - Hauteur maximale des constructions (article 10 aux titres II à V du présent règlement)

Les articles 10 du présent règlement fixent la hauteur maximale des constructions. Celle-ci est mesurée à partir du sol naturel initial de l'unité foncière - avant les éventuels travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation des travaux - jusqu'à l'égout du toit (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus (antennes, paratonnerres, souches de ventilation...).

- Sur les terrains en pente du centre village (zones Ua, Ub, Uc) :

La hauteur maximale est calculée au niveau de la façade implantée au point le plus haut du terrain naturel.

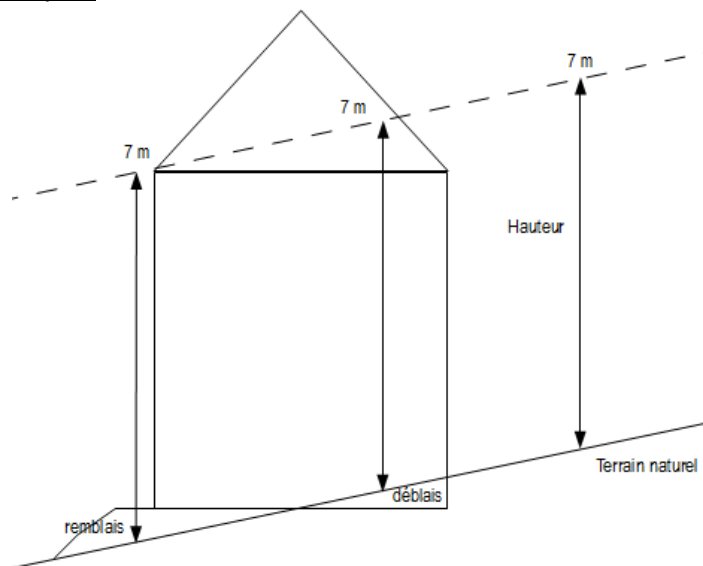
Calcul des hauteurs dans le village - exemple :



- Sur les terrains en pente du reste du territoire communal (toutes les zones hormis Ua, Ub, Uc) :

La hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser le plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale fixée par l'article 10 de la zone concernée.

Calcul des hauteurs - exemple :



TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

Article R.123-5 du code de l'Urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone **Ua** correspond au centre ancien du village de Sainte Croix. Elle est caractérisée par une mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements publics...), par une densité importante et par des constructions généralement implantées en ordre continu le long des voies.

La zone comprend un **sous-secteur Uah** correspondant au centre du hameau du Castellas.

La zone est concernée par une zone non aedificandi située dans le centre ancien, en raison de la présence de cavités souterraines induisant un risque d'instabilité des sols.

La zone/ le sous-secteur est par ailleurs en tout ou partie concerné par les éléments suivants :

	Référence au sein des dispositions générales du règlement du PLU
Risques feux de forêt, retrait et gonflement des argiles, sismique, rupture de barrage L123-1-5	Paragraphes 8 et 6

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Ua 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur Uah sont interdites :

- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à l'artisanat
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) autres que celles mentionnées en art.2
- l'aménagement de terrains de camping/caravaning
- le stationnement isolé de caravanes et la pratique du camping/caravaning en dehors des terrains aménagés
- les carrières
- dans la zone non aedificandi identifiée au plan de zonage : toute construction est interdite

Dans le sous-secteur Uah sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à l'artisanat autres que celles mentionnées en art.2
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles mentionnées en art.2
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) autres que celles mentionnées en art.2
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- l'aménagement de terrains de camping/caravaning

- le stationnement isolé de caravanes et la pratique du camping/caravaning en dehors des terrains aménagés
- les carrières

ARTICLE Ua 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées sous conditions :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserves qu'elles ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat
- les ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires aux terrassements des constructions autorisées, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

De plus dans le sous-secteur Uah sont autorisées sous conditions :

- les constructions destinées à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat, et sous réserve que leur surface n'excède pas 150 m² de surface de plancher.

De plus, dans la zone Non Aedificandi définie au plan de zonage, toute nouvelle construction, y compris l'extension de l'existant, est interdit.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ua 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Voirie

Toute nouvelle construction ou installation, ainsi que l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères....

ARTICLE Ua 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute nouvelle construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des

caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes nouvelles constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées, y compris les eaux de vidange des piscines privées, dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines privées dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

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

L'évacuation des eaux et matières usées, y compris les eaux de vidange des piscines privées, dans les réseaux pluviaux est interdite.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être souterrains. Exceptionnellement ils peuvent être apposés en façade, obligatoirement sous génoise.

ARTICLE Ua 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ua 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, lorsque des constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les nouvelles constructions doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Des adaptations sont possibles :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics,
- en cas d'impossibilité technique liée à la topographie des terrains, et sous réserve de justifications suffisantes apportées par le constructeur

De plus, dans la zone Non Aedificandi définie au plan de zonage, toute nouvelle construction, y compris l'extension de l'existant, est interdit.

ARTICLE Ua 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions doivent obligatoirement s'implanter sur une limite séparative latérale et peuvent s'implanter d'une limite séparative latérale à l'autre. En cas d'implantation en recul par rapport à une limite séparative latérale, les constructions doivent respecter un recul minimum de 2 m.
- Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal de 2 m.

Des adaptations sont possibles :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics,
- en cas d'impossibilité technique liée à la topographie des terrains, et sous réserve de justifications suffisantes apportées par le constructeur

De plus, dans la zone Non Aedificandi définie au plan de zonage, toute nouvelle construction, y compris l'extension de l'existant, est interdit.

ARTICLE Ua 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans la zone Non Aedificandi définie au plan de zonage, toute nouvelle construction, y compris l'extension de l'existant, est interdit.

ARTICLE Ua 9 – Emprise au sol

Dans la zone Non Aedificandi définie au plan de zonage, toute nouvelle construction, y compris l'extension de l'existant, est interdit.

ARTICLE Ua 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines.

Elle ne doit en aucun cas dépasser 11 m au faîtage et 9 m à l'égout (pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel – voir article 9 des Dispositions Générales du présent règlement).

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE Ua 11 – Aspect extérieur

Dispositions générales

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

Dispositions particulières

Les façades

- **Revêtement :**

Sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

La suppression des enduits dans le but de leur substituer des joints pour rendre apparent les matériaux est interdite ; ce procédé appauvrissant la façade dont la modénature était façonnée à l'aide d'enduits très décoratifs.

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

Les bâtiments annexes doivent être traités avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que le bâtiment auquel ils se rapportent.

- **Percements :**

Les surfaces pleines doivent être nettement dominantes par rapport aux vides.

Les ouvertures existantes doivent être en grande majorité conservées. Les ouvertures en rez-de-chaussée doivent respecter les portes anciennes et leur encadrement.

En cas d'ouvertures nouvelles, celles-ci doivent être de dimensions et de proportions semblables à celles du village (proportions plus hautes que larges). Cependant cette prescription n'est pas applicable aux locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

L'agrandissement et la création d'ouvertures de proportions totalement différentes (loggias par exemple) peuvent être interdits lorsqu'ils portent atteinte à l'harmonie de la façade et à celle des constructions existantes.

Les linteaux sont de même aspect que la façade (les linteaux apparents en bois sont prohibés).

- **Menuiseries :**

Les menuiseries doivent être de type « traditionnel » de préférence en bois peint, et d'une couleur choisie parmi celles de la palette déposée en mairie.

Les couvertures

- **Pentes :**

Les toitures doivent être simples, généralement à 2 pentes opposées.

La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions voisines.

Les toitures-terrasses de type tropézienne sont autorisée dans la limite d'une surface de 30% de l'emprise au sol de la construction.

- **Couvertures :**

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles ronde ou « canal » de la même couleur que les tuiles anciennes environnantes. Les tuiles plates mécaniques et romanes, ainsi que les plaques fibro-ciment ou autres non recouvertes sont interdites.

Les panneaux solaires photovoltaïques en toiture devront être intégrés dans le volume de la toiture.

Débords aval de la couverture :

Ils doivent être constitués par une génoise. Seule la tuile « canal » peut être utilisée pour sa réalisation.

Souches de cheminée :

Elles doivent être simples et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

Les clôtures

Les constructions et aménagements extérieurs, tels que les clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent 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 (hauteur, matériaux...).

Les clôtures nouvelles seront constituées :

- de murs pleins traités comme la construction à laquelle ils se rapportent, ou comme les murs anciens en pierre de pays.
- Soit d'un muret de soubassement d'une hauteur de 0.40 à 0.80 m, surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie, et éventuellement doublé d'une haie vive

Les dispositifs occultant hétéroclites type bâches plastiques, pans de bois, etc. sont interdits.

La hauteur des clôtures à l'alignement de la voie ne doit pas dépasser 1.50 m.

La zone est concernée par des éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage. Les règles applicables à ces éléments figurent à l'article 6 des Dispositions Générales du présent règlement.

ARTICLE Ua 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Le nombre de place de stationnement minimum à créer est le suivant :

- constructions destinées à l'habitat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50m² de surface de plancher créée
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de la capacité d'accueil de l'établissement et à raison de 1 place de stationnement par chambre minimum
- autres constructions autorisées dans la zone : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de surface de plancher créée

Les bâtiments neufs à destination d'habitation groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ainsi que les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace de stationnement vélos doit posséder une superficie équivalente à :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- 1,5 % de la surface de plancher dans le cas de constructions destinées aux bureaux.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE Ua 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

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

Les treilles plantées suspendues, traditionnellement implantées en façade sud des maisons de village constituent un dispositif efficace de protection solaire et de végétalisation des rues à développer. Les pieds de plantes grimpantes devront être positionnés contre la façade, en dehors des voies et emprises publiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone **Ub** correspond à la première extension dense du village, à l'Ouest du centre ancien. Elle est caractérisée par une mixité des fonctions, par une densité importante bien que sensiblement moindre qu'en zone **Ua**, et par des constructions généralement implantées en ordre continu.

La zone **Ub** est par ailleurs en tout ou partie concernée par les éléments suivants :

	Référence au sein des dispositions générales du règlement du PLU
Risques feux de forêt, retrait et gonflement des argiles, sismique, rupture de barrage L123-1-5	Paragraphes 8 et 6

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Ub 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à l'artisanat
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) autres que celles mentionnées en art.2
- l'aménagement de terrains de camping/caravanning
- le stationnement isolé de caravanes et la pratique du camping/caravanning en dehors des terrains aménagés
- les carrières

ARTICLE Ub 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserves qu'elles ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat
- les ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires aux terrassements des constructions autorisées, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ub 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Voirie

Toute nouvelle construction ou installation, ainsi que l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères....

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ub 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute nouvelle construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes nouvelles constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées, y compris les eaux de vidange des piscines privées, dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines privées dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

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

L'évacuation des eaux et matières usées, y compris les eaux de vidange des piscines privées, dans les réseaux pluviaux est interdite.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être souterrains.

ARTICLE Ub 5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé

ARTICLE Ub 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en respectant :

- un recul minimum de 15 m de l'axe de la D111
- à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Toutefois, lorsque des constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les nouvelles constructions doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Des adaptations sont possibles :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics,
- ainsi qu'en cas d'impossibilité technique liée à la topographie des terrains et sous réserve de justifications suffisantes apportées par le constructeur

ARTICLE Ub 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en respectant un recul minimum de 2 m. L'implantation est possible d'une limite séparative à l'autre.

Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal de 2 m.

Des adaptations sont possibles :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics,
- en cas d'impossibilité technique liée à la topographie des terrains, et sous réserve de justifications suffisantes apportées par le constructeur

ARTICLE Ub 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

ARTICLE Ub 9 – Emprise au sol

Non règlementé

ARTICLE Ub 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 11 m au faîtage et 9 m à l'égout (pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel - voir article 9 des Dispositions Générales du présent règlement).

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE Ub 11 – Aspect extérieur

Dispositions générales

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

En aucun cas les constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au site.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Dispositions particulières

Les façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

La couleur des façades doit respecter la palette de couleurs déposée en mairie.

Les bâtiments annexes doivent être traités avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que le bâtiment initial.

Les couvertures

Les toitures doivent être simples, généralement à 2 pentes et présentant une pente comprise entre 25 et 30%.

Les toitures-terrasses de type tropézienne sont autorisée dans la limite d'une surface de 30% de l'emprise au sol de la construction.

Les panneaux solaires photovoltaïques en toiture devront être intégrés dans le volume de la toiture.

Les clôtures

Les constructions et aménagements extérieurs, tels que les clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent 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 (hauteur, matériaux...).

Les clôtures nouvelles seront constituées :

- de murs pleins traités comme la construction à laquelle ils se rapportent, ou comme les murs anciens en pierre de pays.
- Soit d'un muret de soubassement d'une hauteur de 0.40 à 0.80 m, surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie, et éventuellement doublé d'une haie vive

Les dispositifs occultant hétéroclites type bâches plastiques, pans de bois, etc. sont interdits.

La hauteur des clôtures à l'alignement de la voie ne doit pas dépasser 1.50 m.

Aménagements extérieurs

Les réservoirs destinés au stockage des combustibles doivent être soit enterrés, soit masqués par des haies vives.

La zone est concernée par des éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage. Les règles applicables à ces éléments figurent à l'article 6 des Dispositions Générales du présent règlement.

ARTICLE Ub 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Le nombre de place de stationnement minimum à créer est le suivant :

- constructions destinées à l'habitat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50m² de surface de plancher créée
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de la capacité d'accueil de l'établissement et à raison de 1 place de stationnement par chambre minimum
- constructions destinées aux bureaux et commerces : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de surface de plancher créée

Les bâtiments neufs à destination d'habitation groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ainsi que les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace de stationnement vélos doit posséder une superficie équivalente à :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- 1,5 % de la surface de plancher dans le cas de constructions destinées aux bureaux.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE Ub 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

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

Les treilles plantées suspendues, traditionnellement implantées en façade sud des maisons de village constituent un dispositif efficace de protection solaire et de végétalisation des rues à développer. Les pieds de plantes grimpantes devront être positionnés contre la façade, en dehors des voies et emprises publiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

La zone **Uc** correspond aux zones périphériques de moindre densité du village et du hameau du Castellas, à vocation mixte.

La zone **Uc** est par ailleurs en tout ou partie concernée par les éléments suivants :

	Référence au sein des dispositions générales du règlement du PLU
Risques feux de forêt, retrait et gonflement des argiles, sismique, rupture de barrage	Paragraphe 8

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Uc 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) autres que celles mentionnées en art.2
- l'aménagement de terrains de camping/caravaning
- le stationnement isolé de caravanes et la pratique du camping/caravaning en dehors des terrains aménagés
- les carrières

ARTICLE Uc 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserves qu'elles ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat
- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone
- les ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires aux terrassements des constructions autorisées, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Uc 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Voirie

Toute nouvelle construction ou installation, ainsi que l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères....

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Uc 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées, y compris les eaux de vidange des piscines privées, dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines privées dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

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

L'évacuation des eaux et matières usées, y compris les eaux de vidange des piscines privées, dans les réseaux pluviaux est interdite.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être souterrains.

ARTICLE Uc 5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé

ARTICLE Uc 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- en respectant un recul minimum de 15 m de l'axe de la D111
- en respectant un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Toutefois, lorsque des constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les nouvelles constructions doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Des adaptations sont possibles :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics,
- ainsi qu'en cas d'impossibilité technique liée à la topographie des terrains et sous réserve de justifications suffisantes apportées par le constructeur

ARTICLE Uc 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur H à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Des adaptations sont possibles :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics,
- ainsi qu'en cas d'impossibilité technique liée à la topographie des terrains et sous réserve de justifications suffisantes apportées par le constructeur

ARTICLE Uc 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions implantées sur une même parcelle doivent être accolées ou distantes d'au moins 4 m.

ARTICLE Uc 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 50% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE Uc 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 9 m au faîtage et 7 m à l'égout (pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel - voir article 9 des Dispositions Générales du présent règlement).

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE Uc 11 – Aspect extérieur

Dispositions générales

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

En aucun cas les constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au site.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Dispositions particulières

Les façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

La couleur des façades doit respecter la palette de couleurs déposée en mairie.

Les bâtiments annexes doivent être traités avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que le bâtiment initial.

Les couvertures

Les toitures doivent être simples, généralement à 2 pentes et présentant une pente comprise entre 25 et 30%.

Les toitures-terrasses de type tropézienne sont autorisée dans la limite d'une surface de 30% de l'emprise au sol de la construction.

Les panneaux solaires photovoltaïques en toiture devront être intégrés dans le volume de la toiture.

Les clôtures

Les constructions et aménagements extérieurs, tels que les clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent 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 (hauteur, matériaux...).

Les clôtures nouvelles seront constituées :

- de murs pleins traités comme la construction à laquelle ils se rapportent, ou comme les murs anciens en pierre de pays.
- Soit d'un muret de soubassement d'une hauteur de 0.40 à 0.80 m, surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie, et éventuellement doublé d'une haie vive

Les dispositifs occultant hétéroclites type bâches plastiques, pans de bois, etc. sont interdits.

La hauteur des clôtures à l'alignement de la voie ne doit pas dépasser 1.50 m.

Aménagements extérieurs

Les réservoirs destinés au stockage des combustibles doivent être soit enterrés, soit masqués par des haies vives.

ARTICLE Uc 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Le nombre de place de stationnement minimum à créer est le suivant :

- constructions destinées à l'habitat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50m² de surface de plancher créée
- constructions destinées aux bureaux et commerces : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de surface de plancher créée

Les bâtiments neufs à destination d'habitation groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ainsi que les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace de stationnement vélos doit posséder une superficie équivalente à :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- 1,5 % de la surface de plancher dans le cas de constructions destinées aux bureaux.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE Uc 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

Les espaces de pleine terre devront représenter une surface correspondant au minimum à 15% de l'unité foncière.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

La zone Ue correspond au secteur à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif situé au Nord Est du village, en transition avec la zone touristique aménagée.

La zone Ue est par ailleurs en tout ou partie concernée par les éléments suivants :

	Référence au sein des dispositions générales du règlement du PLU
Risques feux de forêt, retrait et gonflement des argiles, sismique, rupture de barrage L123-1-5	Paragraphes 8 et 6

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Ue 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ue 2.

ARTICLE Ue 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les installations liées à la gestion de la fréquentation touristique et à l'accueil du public
- l'aménagement et la restauration des constructions existantes
- les logements de fonction sous réserve :
 - o qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des activités autorisées dans la zone,
 - o qu'ils soient intégrés au volume des constructions auxquelles ils se rapportent,
 - o qu'ils n'excèdent pas 100m² de surface de plancher.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics
- les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires aux terrassements des constructions autorisées, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ue 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Voirie

Toute nouvelle construction ou installation, ainsi que l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères....

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ue 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

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

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

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être souterrains.

ARTICLE Ue 5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé

ARTICLE Ue 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer
- soit en respectant un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement de la voie.

Des adaptations sont possibles en cas d'impossibilité technique liée à la topographie des terrains et sous réserve de justifications suffisantes apportées par le constructeur.

ARTICLE Ue 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur H de la construction, avec $H/2 = 4\text{m}$ minimum.

Des adaptations sont possibles en cas d'impossibilité technique liée à la topographie des terrains et sous réserve de justifications suffisantes apportées par le constructeur.

ARTICLE Ue 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions implantées sur une même parcelle doivent être accolées ou distantes d'au moins 4 m.

ARTICLE Ue 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 70% de la surface de l'unité foncière incluse dans la zone.

ARTICLE Ue 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 9 m au faîtage et 7 m à l'égout (la hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux- voir article 9 des Dispositions Générales du présent règlement).

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE Ue 11 – Aspect extérieur

Dispositions générales

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

En aucun cas les constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au site.

Dispositions particulières

Implantation :

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. La végétation existante sera le plus possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiment(s).

Volumétrie :

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensemble de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

Clôtures :

Les clôtures doivent être obligatoirement constituées par des haies vives d'essences locales, doublées ou non d'un grillage.

Façades :

La couleur et le traitement des façades des nouvelles constructions devront s'accorder avec ceux des constructions existantes (murs enduits).

Couvertures :

Les couvertures des nouvelles constructions devront être constituées d'un ou deux pans et couvertes de tuiles.

La zone est concernée par des éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage. Les règles applicables à ces éléments figurent à l'article 6 des Dispositions Générales du présent règlement.

ARTICLE Ue 12 – Stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Pour les ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance et de la vocation de l'équipement.

ARTICLE Ue 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.

Les espaces de pleine terre devront représenter une surface correspondant au minimum à 20% de l'unité foncière.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Article R.123-6 du code de l'Urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc

La zone **AUc** correspond au secteur à urbaniser à vocation principale d'habitation, situé au Nord du village.

La zone **AUc** est par ailleurs en tout ou partie concernée par les éléments suivants :

	Référence au sein des dispositions générales du règlement du PLU
Risques feux de forêt, retrait et gonflement des argiles, sismique, rupture de barrage	Paragraphe 8

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE AUc 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à l'artisanat autres que celles mentionnées en art.2
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) autres que celles mentionnées en art.2
- l'aménagement de terrains de camping/caravaning
- le stationnement isolé de caravanes et la pratique du camping/caravaning en dehors des terrains aménagés
- les carrières

ARTICLE AUc 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations non mentionnées à l'article AUc 1 sont admises sous réserve du respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie au PLU, sous réserve d'être implantées dans l'emprise de la bande d'implantation figurant au plan de zonage, et sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble intéressant l'ensemble de la zone.

De plus, dans l'ensemble de la zone sont soumises à des conditions particulières :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserves qu'elles ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation d'habitat
- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- les ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

- les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires aux terrassements des constructions autorisées, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE AUc 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Voirie

Toute nouvelle construction ou installation, ainsi que l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères....

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AUc 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées, y compris les eaux de vidange des piscines privées, dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines privées dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de

précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

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

L'évacuation des eaux et matières usées y compris les eaux de vidange des piscines privées, dans les réseaux pluviaux est interdite.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être souterrains.

ARTICLE AUc 5 – Caractéristiques des terrains

Non Règlementé

ARTICLE AUc 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, hors annexes et piscines doivent s'implanter dans l'emprise de la bande d'implantation prévue au plan de zonage, et:

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer
- soit avec un recul de 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprise publiques existantes, à modifier ou à créer

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements les règles doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.

ARTICLE AUc 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, hors annexes et piscines, doivent s'implanter dans l'emprise de la bande d'implantation prévue au plan de zonage et :

- doivent obligatoirement s'implanter sur une limite séparative latérale et
- peuvent s'implanter d'une limite séparative latérale à l'autre.
- En cas d'implantation en recul par rapport à une limite séparative latérale, les constructions doivent respecter un recul de 2 m.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements les règles doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.

ARTICLE AUc 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions implantées sur une même parcelle, y compris annexes et piscines, doivent être accolées ou distantes de 4 m maximum.

ARTICLE AUc 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale des annexes non contiguës à la construction principale à laquelle elles se rapportent ne peut excéder 30% de la surface de plancher de cette construction principale.

ARTICLE AUc 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 9 m au faîtage et 7 m à l'égout (la hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux- voir article 9 des Dispositions Générales du présent règlement).

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE AUc 11 – Aspect extérieur

Dispositions générales

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

En aucun cas les constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au site.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Dispositions particulières

Les façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

La couleur des façades doit respecter la palette de couleurs déposée en mairie.

Les bâtiments annexes doivent être traités avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que le bâtiment initial.

Les couvertures

Les toitures doivent être simples, généralement à 2 pentes et présentant une pente comprise entre 25 et 30%.

Les toitures-terrasses de type tropézienne sont autorisée dans la limite d'une surface de 30% de l'emprise au sol de la construction.

Les panneaux solaires photovoltaïques en toiture devront être intégrés dans le volume de la toiture.

Les clôtures

Les constructions et aménagements extérieurs, tels que les clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent 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 (hauteur, matériaux...).

Les clôtures nouvelles seront constituées :

- de murs pleins traités comme la construction à laquelle ils se rapportent, ou comme les murs anciens en pierre de pays.
- Soit d'un muret de soubassement d'une hauteur de 0.40 à 0.80 m, surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie, et éventuellement doublé d'une haie vive

Les dispositifs occultant hétéroclites type bâches plastiques, pans de bois, etc. sont interdits.

La hauteur des clôtures à l'alignement de la voie ne doit pas dépasser 1.50 m.

Aménagements extérieurs

Les réservoirs destinés au stockage des combustibles doivent être soit enterrés, soit masqués par des haies vives.

ARTICLE AUc 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Le nombre de place de stationnement minimum à créer est le suivant :

- constructions destinées à l'habitat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100m² de surface de plancher créée ou 1 place par logement
- autres constructions autorisées : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de surface de plancher créée

Les bâtiments neufs à destination d'habitation groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ainsi que les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace de stationnement vélos doit posséder une superficie équivalente à :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- 1,5 % de la surface de plancher dans le cas de constructions destinées aux bureaux.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE AUc 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

Les espaces de pleine terre faisant l'objet d'un traitement paysager accompagnant la construction devront représenter une surface correspondant au minimum à 30% de l'unité foncière.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone **1AU** correspond aux secteurs à urbaniser à vocation mixte, sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement, au niveau du hameau du Castellas.

La zone **1AU** est par ailleurs en tout ou partie concernée par les éléments suivants :

	Référence au sein des dispositions générales du règlement du PLU
Risques feux de forêt, retrait et gonflement des argiles, sismique, rupture de barrage	Paragraphe 8

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à l'artisanat autres que celles mentionnées en art.2
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) autres que celles mentionnées en art.2
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- l'aménagement de terrains de camping/caravaning
- le stationnement isolé de caravanes et la pratique du camping/caravaning en dehors des terrains aménagés
- les carrières

ARTICLE 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations non mentionnées à l'article 1AU 1 sont admises sous réserve :

- de la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone
- du respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie au PLU.
- et sous réserve d'être implantées dans l'emprise de la bande d'implantation figurant au plan de zonage.

De plus, dans l'ensemble de la zone sont soumises à des conditions particulières :

- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,

- les ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires aux terrassements des constructions autorisées, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Voirie

Toute nouvelle construction ou installation, ainsi que l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères....

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées, y compris les eaux de vidange des piscines privées, dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines privées dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

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

L'évacuation des eaux et matières usées y compris les eaux de vidange des piscines privées, dans les réseaux pluviaux est interdite.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être souterrains.

ARTICLE 1AU 5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé

ARTICLE 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, y compris les annexes s'y rapportant, doivent s'implanter dans l'emprise de la bande d'implantation figurant au plan de zonage.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, y compris les annexes s'y rapportant, doivent s'implanter dans l'emprise de la bande d'implantation prévue au plan de zonage et :

- doivent obligatoirement s'implanter sur une limite séparative latérale et
- peuvent s'implanter d'une limite séparative latérale à l'autre.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.

ARTICLE 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

ARTICLE 1AU 9 – Emprise au sol

Non règlementé

ARTICLE 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions est limitée à 11 m au faîtage et 9 m à l'égout sur l'ensemble de la zone. De plus, les constructions devront respecter le gradient de hauteur indiqué à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui s'applique sur la zone.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE 1AU 11 – Aspect extérieur

Dispositions générales

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

En aucun cas les constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au site.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Dispositions particulières

Les façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

La couleur des façades doit respecter la palette de couleurs déposée en mairie.

Les bâtiments annexes doivent être traités avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que le bâtiment initial.

Les couvertures

Les toitures doivent être simples, généralement à 2 pentes et présentant une pente comprise entre 25 et 30%.

Les toitures-terrasses de type tropézienne sont autorisée dans la limite d'une surface de 30% de l'emprise au sol de la construction.

Les panneaux solaires photovoltaïques en toiture devront être intégrés dans le volume de la toiture.

Les clôtures

Les constructions et aménagements extérieurs, tels que les clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent 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 (hauteur, matériaux...).

Les clôtures nouvelles seront constituées :

- de murs pleins traités comme la construction à laquelle ils se rapportent, ou comme les murs anciens en pierre de pays.
- Soit d'un muret de soubassement d'une hauteur de 0.40 à 0.80 m, surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie, et éventuellement doublé d'une haie vive

Les dispositifs occultant hétéroclites type bâches plastiques, pans de bois, etc. sont interdits.

La hauteur des clôtures à l'alignement de la voie ne doit pas dépasser 1.50 m.

Aménagements extérieurs

Les réservoirs destinés au stockage des combustibles doivent être soit enterrés, soit masqués par des haies vives.

ARTICLE 1AU 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Le nombre de place de stationnement minimum à créer est le suivant :

- constructions destinées à l'habitat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50m² de surface de plancher créée
- autres constructions autorisées : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de surface de plancher créée
- stationnement visiteur : 1 place de stationnement supplémentaire pour 5 logements

Les bâtiments neufs à destination d'habitation groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ainsi que les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace de stationnement vélos doit posséder une superficie équivalente à :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- 1,5 % de la surface de plancher dans le cas de constructions destinées aux bureaux.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE 1AU 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

Les espaces de pleine terre faisant l'objet d'un traitement paysager accompagnant la construction devront représenter une surface correspondant au minimum à 30% de l'unité foncière.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Extrait de l'article R.123-7 du code de l'Urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone **A** correspond aux espaces dédiés aux activités agricoles, à préserver pour leur valeur agronomique, biologique ou économique. Dans cette zone, seules sont autorisées les constructions et installations directement nécessaires à une exploitation agricole.

La zone A comprend les sous secteurs suivants :

- **Sous-secteur Ah**, correspondant au hameau des Roux.
- **Sous-secteur Ap**, correspondant à l'espace agricole situé au Sud de la route de Moustiers – zone agricole protégée pour son intérêt paysager

La zone **A** est par ailleurs en tout ou partie concernée par les éléments suivants :

	Référence au sein des dispositions générales du règlement du PLU
Risques feux de forêt, retrait et gonflement des argiles, sismique L 123-1-5	Paragraphes 8 et 6

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2, y compris :

- l'extraction de terre végétale, la cabanisation, le remblai sauvage, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole
- le stationnement isolé de caravanes et la pratique du camping/caravaning en dehors des terrains aménagés
- Dans une bande de 50 m à compter de la côte NGF 482 et en dessous : sont interdits tous les travaux sauf ceux d'entretien et de reconstruction dans les zones d'habitat groupé ; sont également interdits les campings.
- Dans une bande de 100 m à compter de la côte NGF 482 et en dessous : sont interdites toutes constructions ou installations à l'exception des de celles destinées à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité de l'eau.

ARTICLE A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone :

Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

a) A condition qu'elles soient directement nécessaires à l'exploitation agricole :

- les bâtiments techniques d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, sous réserve de l'existence légale d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire ou du siège d'exploitation dans un rayon de 30 m maximum.

- les constructions destinées à l'habitation du chef d'exploitation, ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires (annexes, dépendances...), dans la limite d'une seule par unité d'exploitation et sous réserve :
 - que la surface de plancher de la construction (annexes et dépendances comprises) n'excède pas 200m²,
 - de l'existence légale d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire dans un rayon de 30 m maximum par rapport du lieu projeté pour édifier cette construction. Cette règle de distance pourra ne pas être appliquée en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée,
 - l'agrandissement, l'extension ou l'amélioration des constructions à usage d'habitation existantes directement nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale (annexes et dépendances comprises)
 - les annexes devront être implantées dans un rayon de 20m maximum autour de la construction principale
 - les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
 - les installations nécessaires à la production et à l'utilisation d'énergies renouvelables, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments agricoles existants ou à construire.
- b) A condition qu'elles correspondent à des activités de diversification ou de vente directe à la ferme des produits de l'exploitation, s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole et utilisant l'exploitation agricole comme support :**
- l'aménagement de bâtiments existants en vue de permettre les activités agritouristiques (accueil et tourisme à la ferme), sous réserve que ces bâtiments ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation agricole,
 - sous réserve de l'existence légale d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire ou du siège d'exploitation dans un rayon de 30 m maximum :
 - o La construction de bâtiments neufs destinés à des activités agritouristiques (accueil, hébergement, vente directe...) ou au logement et à l'accueil des salariés de l'exploitation dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos, ...),
 - o Les ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) liées à une exploitation agricole
 - o La création d'installations nécessaires à l'accueil de campeurs (camping à la ferme et aires naturelles de camping).
- c) A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole :**
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux, qui ne portent pas atteinte au caractère du site, et n'excédant pas 2 m de hauteur. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.
- d) A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation sans porter atteinte au caractère de la zone :**
- les ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- e) A condition d'être liés à une construction existante à la date d'approbation du PLU :**
- L'extension mesurée et continue des constructions existantes à destination d'habitat, non liées à l'exploitation agricole, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, sans jamais dépasser 200 m² de surface de plancher totale (annexes et dépendances comprises). Les

extensions doivent se faire en continuité de l'existant et ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,

De plus, dans le sous secteur Ah sont autorisés sous conditions :

Toutes les constructions et installations autorisées en zone A, ainsi que :

- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation, liées ou non à une exploitation agricole, existantes à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination, dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction existante, annexes comprises.
- Les annexes et piscines liées aux habitations existantes
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

Dans le sous-secteur Ap sont autorisés sous conditions :

- les bâtiments techniques d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, liés et nécessaires aux sièges d'exploitation existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'être implantés à une distance maximale de 30 m du siège d'exploitation ou d'un bâtiment technique existant.
- l'aménagement de bâtiments existants en vue de permettre les activités agritouristiques (accueil et tourisme à la ferme), ou destinés au logement et à l'accueil des salariés de l'exploitation dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos, ...) sous réserve que ces bâtiments ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation agricole,
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation, liées à une exploitation agricole, existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction existante, et dans la limite de 200m² de surface de plancher au total, annexes comprises, sans création de nouveau siège d'exploitation. Les annexes ne pourront être édifiées à plus de 20 m de la construction principale.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères....

ARTICLE A 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) lorsqu'il existe. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsqu'il existe. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement existant est également obligatoire.

Toutefois, en l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées, y compris les eaux de vidange des piscines privées, dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines privées dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

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

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées, y compris les eaux de vidange des piscines privées, dans les réseaux pluviaux est interdite.

ARTICLE A 5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé

ARTICLE A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter :

- en respectant un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe des voies départementales.
- en respectant un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës édifiées sur une même propriété devront être distante de 4 m minimum.

Les annexes autorisées ne pourront être distantes de plus de 20 m de la construction principale.

ARTICLE A 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale des annexes autorisées, non contiguës à la construction principale à laquelle elles se rapportent, ne peut excéder 30% de la surface de plancher de cette construction principale.

ARTICLE A 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions autorisée est limitée :

- à 9 m au faîtage et 7 m à l'égout pour les constructions à usage d'habitation
- à 12 m au faîtage et 10 m à l'égout pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière

Des adaptations sont possibles en cas de nécessité technique liée au fonctionnement d'une exploitation agricole et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE A 11 – Aspect extérieur

Dispositions générales

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

En aucun cas les constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au site.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Dispositions particulières

Modification et extensions des bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou engendrant l'agrandissement de celles-ci, doivent être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, doivent être ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Pour toutes les constructions :

- **Implantation :**

Les bâtiments 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 existante sera le plus possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiment(s).

- **Volumétrie et façades :**

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensemble de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

Est interdit, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, sauf s'ils intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

La couleur des façades des bâtiments d'habitation doit respecter la palette de couleurs disponible en mairie.

- **Couvertures :**

Les couvertures doivent être recouvertes de matériaux non brillants.

Les panneaux solaires photovoltaïques en toiture sont autorisés sous réserve d'être intégrés dans le volume de la toiture

- **Clôtures :**

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des grillages ou des claires-voies.

- **Aménagements extérieurs :**

Les réservoirs destinés au stockage des combustibles doivent être soit enterrés, soit masqués par des haies vives.

ARTICLE A 12 – Stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies et emprise publiques.

ARTICLE A 13 – Espaces libres et plantations

Non règlementé

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

Extrait de l'article R.123-8 du code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone **N** correspond aux espaces naturels à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. La zone N comprend les **sous-secteurs suivants** :

- **Sous secteur Npl** : zone de plages aménagées
- **Sous secteur Ncn** : site dédié aux activités nautiques
- **Sous secteur Nt** : camping municipal et camping « Poney »
- **Sous secteur Nt2** : aires naturelles de camping « la Plaine » et « les Roux »
- **Sous secteur Nst** : station d'épuration
- **Sous secteur Nb** : belvédère aménagé le long de la D 111 (route de Moustiers)
- **Sous secteur Ncc** : site de projet pour la création d'une aire d'accueil de campings cars – secteur du Castellas
- **Sous secteur Nr** : espaces remarquables du littoral (article L.146-6 du Code de l'Urbanisme)

La zone **N** est par ailleurs en tout ou partie concernée par les éléments suivants :

	Référence au sein des dispositions générales du règlement du PLU
Risques feux de forêt, retrait et gonflement des argiles, sismique, rupture de barrage L 123-1-5 Espaces Boisés Classés (EBC)	Paragraphe 8 Paragraphe 6 Paragraphe 7

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2, y compris :
 - l'aménagement de terrains de camping/caravaning en dehors du sous secteur Nt
 - le stationnement isolé de caravanes et la pratique du camping/caravaning en dehors des terrains aménagés
 - les carrières
 - Dans une bande de 50 m à compter de la côte NGF 482 et en dessous : sont interdits tous les travaux sauf ceux d'entretien et de reconstruction dans les zones d'habitat groupé ; sont également interdits la création de campings.
 - Dans une bande de 100 m à compter de la côte NGF 482 et en dessous : sont interdites toutes constructions on installations à l'exception des de celles destinées à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité de l'eau.

ARTICLE N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone, hormis les sous-secteurs Npl, Ncn, Nt, Nt2, Nst, Nb, Ncc et Nr sont autorisées sous conditions :

- les constructions et installations liées et nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles et forestières, à l'exclusion de toute nouvelle construction destinée à l'habitation
- l'aménagement et la restauration des constructions existantes, dans les volumes existants, sans création de nouveaux logements.
- les ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux terrassements des constructions autorisées, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et n'excédant pas 2 m de hauteur. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

Dans le sous-secteur Npl sont autorisés sous conditions :

- les installations et aménagements légers et démontables liés et nécessaires à l'accueil, à l'information et à la gestion de la fréquentation du public, à l'hygiène et à la sécurité
- les ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

Dans le sous-secteur Ncn sont autorisés sous conditions :

- les installations et aménagements légers et démontables liés et nécessaires au fonctionnement des activités nautiques existantes dans la zone.
- les ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

Dans le sous-secteur Nt sont autorisés sous conditions :

- l'aménagement des terrains de camping/caravanning existants,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des campings existants,
- les ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux terrassements des constructions autorisées, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et n'excédant pas 2 m de hauteur. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

Dans le sous-secteur Nt2 sont autorisés sous conditions :

- l'aménagement des terrains de camping/caravanning sans augmentation de l'emprise existante
- les constructions et installations liées à l'exploitation et au fonctionnement de la structure touristique existante, sous réserve que leur surface de plancher n'exède pas 30% de celles existantes à la date d'approbation du PLU
- les ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole,

pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux terrassements des constructions autorisées, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et n'excédant pas 2 m de hauteur. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

Dans le sous-secteur Nst sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration existante
- les ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

Dans le sous-secteur Nb sont autorisés sous conditions :

Les aménagements et installations liés au belvédère existant et à la gestion de la fréquentation du public sur le site, à savoir :

- les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité
- l'aménagement d'aire de stationnement ni cimentées ni bitumées, sans augmentation de la capacité de stationnement existante
- les ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux terrassements des constructions autorisées, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et n'excédant pas 2 m de hauteur. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

Dans le sous-secteur Ncc sont autorisés sous conditions :

Les aménagements et installations liés à la création d'une aire d'accueil de camping-cars et à la gestion de la fréquentation du public sur le site, à savoir :

- les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité
- l'aménagement d'aire de stationnement ni cimentées ni bitumées
- les ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux terrassements des constructions autorisées, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et n'excédant pas 2 m de hauteur. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

Dans le sous-secteur Nr sont uniquement autorisés les aménagements légers suivants (conformément à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme), à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public

b) les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

c) la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d) à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes : les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères....

ARTICLE N 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) s'il existe. Le raccordement au réseau existant est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsqu'il existe. En cas d'adaptation, de

réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement existant est également obligatoire.

Toutefois, en l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées, y compris les eaux de vidange des piscines privées, dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines privées dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

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

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées, y compris les eaux de vidange des piscines privées, dans les réseaux pluviaux est interdite.

ARTICLE N 5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé

ARTICLE N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter :

- en respectant un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe des voies départementales
- en respectant un recul minimum de 10 m par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE N 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions autorisée est limitée :

- à 12 m au faîtage et 10 m à l'égout pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- à 5 m au faîtage et 3.5 m à l'égout pour les autres constructions autorisées dans la zone

Des adaptations sont possibles en cas de nécessité technique liée au fonctionnement d'une exploitation agricole et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE N 11 – Aspect extérieur

Dispositions générales

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

En aucun cas les constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au site.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Dispositions particulières

Modification et extensions des bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou engendrant l'agrandissement de celles-ci, doivent être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, doivent être ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Pour toutes les constructions :

- Implantation :

Les bâtiments 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 existante sera le plus possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiment(s).

- Volumétrie et façades :

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensemble de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

La couleur des façades doit respecter la palette de couleurs déposée en mairie.

Les bâtiments annexes doivent être traités avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que le bâtiment initial.

- **Couvertures :**

Les toitures doivent être simples et présentant une pente comprise entre 25 et 30%.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Les panneaux solaires photovoltaïques en toiture sont autorisés sous réserve d'être intégrés dans le volume de la toiture.

- **Clôtures :**

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, doublées ou non d'un grillage.

- **Aménagements extérieurs :**

Les réservoirs destinés au stockage des combustibles doivent être soit enterrés, soit marsqués par des haies vives.

La zone est concernée par des éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage. Les règles applicables à ces éléments figurent à l'article 6 des Dispositions Générales du présent règlement.

ARTICLE N 12 – Stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, et conformément à la réglementation applicable pour les campings.

ARTICLE N 13 – Espaces libres et plantations

La zone est concernée par des éléments de patrimoine végétal identifiés au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage. Les règles applicables à ces éléments figurent à l'article 6 des Dispositions Générales du présent règlement.

La zone est également concernée par des Espaces Boisés Classés (EBC). Les règles applicables à ces éléments figurent à l'article 7 des Dispositions Générales du présent règlement.

DEFINITIONS

- ✓ **Annexe** : on entend par annexes toutes les constructions couvertes qui viennent compléter la construction principale : garage, piscine, pool house, cuisine d'état, abri de jardin, abri véhicule...
- ✓ **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 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2000 tonnes. 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 »
- ✓ **Caravanes** : sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler. L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite en dehors des terrains aménagés à cet effet et dûment autorisés.

Les caravanes peuvent toutefois être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules autorisés, ainsi que dans les bâtiments et les remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (articles R.111-37 à 40 du Code de l'Urbanisme)
- ✓ **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.
- ✓ **Emprise au sol** : sont comptabilisées la projection au sol des constructions couvertes (habitation, garages, pool house, local technique, cuisine d'été...), les piscines et les terrasses surélevées, couvertes ou non.
- ✓ **Hauteur** : La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit et au faîtage (hauteur totale)
Par sol existant il faut considérer le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial

Par sol excavé on entend le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai sur le terrain initial
- ✓ **ICPE (installation classée pour la protection de l'environnement)** : 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 1^{er} et 4 du Code Minier.

- ✓ **Limites séparatives** : indiquées aux articles 7 de chaque zone elles correspondent aux limites des unités foncières sauf si celles-ci sont à cheval sur plusieurs zones ou secteurs du PLU.
- ✓ **Opération d'ensemble** : opération de construction ou d'aménagement d'une certaine importance, permettant d'assurer une organisation cohérente de secteur par la création d'espaces communs et/ou d'aménagements communs divers, et visant à la création ou à la réhabilitation d'une ou plusieurs constructions à caractère d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif et/ou d'activités.
- ✓ **Pan (de la toiture)** : il s'agit du nombre de faces du toit (toiture à 1 pan, 2 pans ou 4 pans) A ne pas confondre avec la pente du toit.
- ✓ **Pente (de la toiture)** : elle définit l'inclinaison de la toiture.
- ✓ **Surface de plancher** : la surface de plancher d'une construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat (Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011) précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.
- ✓ **Volume habitable** : Il s'agit d'un volume pouvant recevoir plusieurs logements mais qui disposent d'un accès commun sur la voie publique et d'une partie commune de distribution interne.

ANNEXES

ANNEXE 1

Éléments patrimoniaux identifiés au titre du L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme

Éléments bâtis		
Numéro	Objet	Référence cadastrale
1	La Fontaine du lavoir	AA 226/ 227
2	La Fontanouille	AA 29
3	La croix de mission	OA 1589
4	La croix de Jubilé	Domaine public
5	Les Grottes	
6	Le monument aux morts	Domaine public
7	La fontaine de la place St Sauveur	Domaine public
8	Le Portalet	AA71/ 74
9	L'église St Sauveur	AA 71
10	Four à pain	AA 0108
Éléments végétaux		
2	Espaces Verts Protégés ou à planter dans les zones de camping	OA 1828 OA 484 OA 1561, 1563, 431
3	Couvert végétal à Préserver	
4	Zones d'arboriculture à préserver ou à requalifier	