

Commune d'Alairac

Département de l'Aude (11)

Plan Local d'Urbanisme

4.1 Règlement écrit

Date	Elaboration du Plan local d'urbanisme
13/10/2021	
Nom du fichier : 11005_reglement_20220627	

Arrêt le : 13/10/2021

Approbation le : 27/06/2022



Avenue de la Malepère
11290 Alairac

Parcourir les Territoires
Pour une ville Aimable
ComEt Environnement

Table des matières

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES.....	7
ZONE U1.....	8
ZONE U2.....	15
ZONE AU	22
ZONE A	29
ZONE N.....	35

TITRE I :
DISPOSITIONS
GENERALES

CHAMP APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Alairac.

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

La commune d'Alairac a prescrit l'élaboration de son PLU avant le 31/12/2015. Le projet de PLU de la commune a donc été élaboré dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme en vigueur jusqu'au 31 décembre 2015. Depuis le 1er janvier 2016, le décret N°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme emporte une nouvelle codification à droit constant de la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme. Il modernise également le contenu du Plan Local d'Urbanisme tout en préservant les outils préexistants, les nouveaux outils pouvant être mis en œuvre de manière facultative par les communes ayant lancé l'élaboration ou la révision de leur PLU avant le 1er janvier 2016.

La commune d'Alairac fait le choix de maintenir son projet de PLU dans les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015, afin de préserver la cohérence d'idées et de règles ayant présidé à l'élaboration de ce projet. Le présent règlement fait donc référence aux articles réglementaires en vigueur au 31 décembre 2015. Les références aux articles législatifs se rapportent, quant à elles, aux articles recodifiés en vigueur au 1er janvier 2016, conformément à l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres selon la nature de l'occupation des sols.

Le P.L.U. délimite :

- La zone Urbaine « U », qui correspond aux espaces urbanisés du territoire ou aux espaces suffisamment équipés pour desservir les constructions à venir, est divisée en zones et secteurs :
 - U1 : à vocation mixte avec une dominante d'habitation accompagnée de services à la population (commerces, artisanat, bureaux, équipements publics, ...), correspond au centre historique de la commune et plus particulièrement à la circulade ainsi qu'aux faubourgs anciens,
 - U2 : urbanisation en extension du centre historique et espaces pavillonnaires,
- La zone à urbaniser « AU », qui correspond aux espaces ayant vocation à être urbanisés à court ou moyen ou long terme en assurant la compatibilité avec les dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), est divisée en secteurs selon leur localisation et leur vocation :
 - AU : à vocation d'habitat ouverte à l'urbanisation,
 - AU0 : fermé à l'urbanisation pour insuffisance de réseau.
- La zone agricole « A » qui correspond aux espaces agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique, est divisée en zones :
 - A : secteurs à dominante agricole,
 - A1 : secteur de taille et de capacité limitées pour l'accueil d'habitat.

- La zone naturelle N qui correspond aux espaces naturels à protéger au titre de la qualité des sites, milieux naturels et paysages du point de vue esthétique, historique ou écologique, elle est divisée en secteurs :
 - N : espaces naturels et forestiers,
 - Ng : zone dédiée aux activités de carrière,
 - Nl : zone dédiée aux activités de tourisme et de loisirs.

REGLES PARTICULIERES APPARAISSANT SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

Les emplacements réservés (ER) pour les voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, équipements, zone naturelle, déplacements doux.

La zone inondable :

L'état de connaissance du risque d'inondation sur une partie du territoire communal d'ALAIRAC, issu de l'Atlas des zones inondables sur le Bassin Versant de l'Aude (cartographie des zones inondables par analyse hydrogéomorphologique), établi par la Direction Régionale de l'Environnement de Languedoc Roussillon en 2011, peut entraîner des limites de constructibilité sur les secteurs couverts par le risque inondation .

DEMOLITIONS

Dans les zones U, toute démolition est soumise à permis de démolir.

ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L152-3 à L152-6 du Code de l'Urbanisme.

EQUIPEMENTS ET OUVRAGES PUBLICS

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, ...
- des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes, ainsi que la réalisation d'équipements publics, ... peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Sont admis les ouvrages, constructions, installations, y compris classées, dépôts, affouillements et exhaussements de sols, nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, la gestion et l'entretien du Domaine Public Autoroutier Concédé ainsi que dans le cadre de l'élargissement à 2X3 voies de l'A61 et les aménagements qui y sont liés.

TRAVAUX SUR IMMEUBLE EXISTANT

Lorsqu'un immeuble bâti existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement, ne peuvent être autorisés sur cet immeuble que les travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de ces immeubles avec ledit règlement ou qui sont étrangers aux dispositions du présent règlement.

PREVENTION DES INCENDIES ET FEUX DE FORETS

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammable possible.

DISPOSITIONS PREVENTIVES LIEES AU RISQUE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

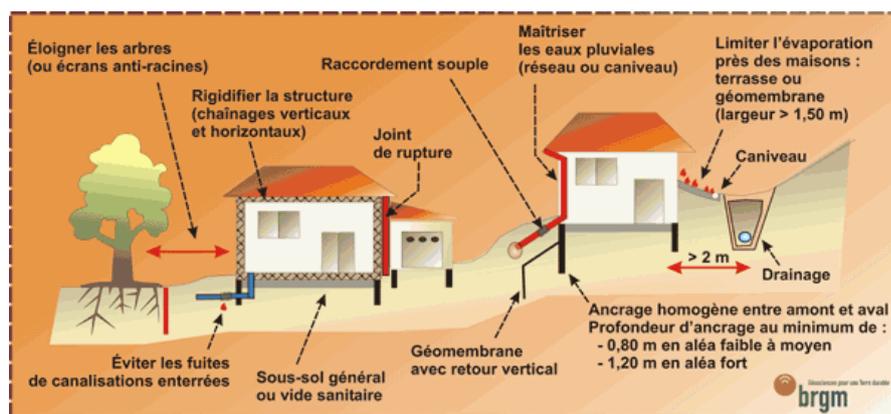
Article rédigé par le BRGM, source <http://www.aude.gouv.fr/informations-sur-le-retrait-et-le-gonflement-des-a3811.html>

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En

particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONE U1

ARTICLE U1-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations nouvelles à destination industrielle, agricole ou d'entrepôt et les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'activités, incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- Le stationnement des caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels ou habitats légers de loisirs, les stands de tir, les pistes et terrains d'évolution de véhicules motorisés ludiques,
- Les dépôts couverts ou non, de quelque nature que ce soit (véhicules, ferrailles, matériaux...),
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

ARTICLE U1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Pour rappel :

En présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage qui reste à destination principale d'habitation,
- La création ou l'extension des installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la conservation des sites ou des monuments (historiques, patrimoniaux ou archéologiques),

ARTICLE U1-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, de l'ensemble

d'immeubles ou de l'opération envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE U1-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux réglementations techniques et d'hygiène en vigueur.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Elles seront déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

Tout projet de rejet dans le réseau hydraulique départemental sera soumis pour avis au Conseil Départemental.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain.

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée par une étude géotechnique.

La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

Les dispositifs individuels ou collectifs visant à gérer les eaux pluviales devront s'inspirer des recommandations émises par le SAGe.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U1-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE U1-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou du front urbain existant.

D'autres implantations sont autorisées :

- pour les parcelles d'angles : implantation à l'alignement sur une seule des limites de voie publique et recul possible pour l'autre limite,
- pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics,
- lorsqu'une construction est déjà implantée à l'alignement de la voie,
- pour les piscines et annexes.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U1-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Un retrait inconstructible de 3 m doit-être respecté à partir de la crête d'une berge de cours d'eau ou d'un fossé d'écoulement si son bassin est inférieur à 1 km², un retrait inconstructible de 7 m doit être respecté si le bassin versant est supérieur ou égal à 1 km².

Par rapport aux limites séparatives latérales :

Lorsque la façade sur rue est inférieure 12m les constructions, extensions et annexes doivent s'implanter sur les limites séparatives à l'intérieur d'une bande de 8 m à partir de l'alignement des voies publiques.

D'autres implantations sont autorisées hors de la bande de 8 m : soit en limite séparative ou avec un recul de 3 mètre minimum.

Lorsque la façade sur rue est supérieure ou égale à 12m, les constructions peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives et avec un retrait minimum de 3m de l'autre limite.

Une exception est faite pour les piscines qui ne peuvent s'implanter en limites séparatives latérales.

Par rapport aux limites de fond de parcelles:

Les constructions non contiguës au bâtiment principal doivent s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3m.

Toutefois, peuvent s'implanter sur les limites de fond de propriété :

- les bâtiments dont la hauteur de faitage n'excède pas 4.5m ;
- les bâtiments qui s'adosent à un bâtiment existant de hauteur équivalente.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Par rapport aux limites en interface avec les zones agricoles et naturelles :

Sur les unités foncières en interface avec la zone agricole (A) et/ou la zone naturelle (N), toute construction devra être implantée à une distance minimale de 5 m de la limite de l'unité foncière avec la zone agricole (A) et/ou la zone naturelle (N).

ARTICLE U1-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U1-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U1-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux au faitage (point le plus haut sauf détail technique), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Règle

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la hauteur moyenne des constructions mitoyennes de la parcelle concernée et ne pourra excéder 11 m au faitage (hors toiture terrasse limitée à 9m).

Pour les annexes, la hauteur maximale ne devra pas dépasser 5 mètres à partir du sol naturel jusqu'au faitage, hors toiture terrasse maximum 3.5 m à l'acrotère.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique ou d'aménagement d'un immeuble existant,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U1-11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages).

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

Est admis, dans le respect du premier alinéa ci-dessus, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

Toitures

Les couvertures doivent être exécutées conformément aux matériaux existants sur la commune.

La tuile canal traditionnelle doit être privilégiée pour la restauration des immeubles anciens existants.

Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures depuis la voie publique et devront être intégrés sur le même plan que la toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures depuis la voie publique.

Clôtures

Les clôtures sur voie publique ont une hauteur maximale de 2 m.

Le mur de clôture s'il existe devra avoir une hauteur maximale de 1 m et être enduit avec le même matériau que la construction principale.

Les clôtures en limite séparative sont libres avec une hauteur maximale de 2 m.

Les murs séparatifs établis avec des matériaux différents de ceux des façades principales doivent avoir un aspect fini apparenté aux façades.

Dans le cas d'implantation d'une haie, elle sera composée de préférence d'essences locales de types méditerranéennes.

Façades

En façades des immeubles anciens, les éléments de modénature traditionnels en brique, en pierre ou en bois (corniches, génoises, encadrements de baies, bandeaux, pans de bois, ...) devront être conservés et restaurés si besoin.

En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels avec possibilité de laisser les matériaux d'origine (brique, pierre, galets...) en apparence en recherchant une harmonisation avec l'environnement.

Equipements nécessaires aux énergies renouvelables et à la climatisation

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives ou autres, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique, ou si impossibilité technique, devront comporter tout moyen d'intégration harmonieux.

Divers

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel.

Les vérandas, les serres, les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions du présent article. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

Exception faire des installations et équipements publics ou d'intérêt collectif, les locaux et installations techniques et superstructures et/ou élévations destinés à recevoir divers équipements nécessaires au bon fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication seront non visibles depuis la voie publique.

Les réseaux techniques seront réalisés en souterrain.

ARTICLE U1-12 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement non réglementé pour la réhabilitation des bâtiments existants.

Stationnement réglementé pour les constructions nouvelles :

- à usage d'habitation : 1 place par logement sauf contrainte technique dûment justifiée.
- à usage de bureau, commerce, service ou bâtiment public : 1 place, si le foncier le permet, par tranche de 40m² de surface de plancher ;

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U1-13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les plantations effectuées dans les espaces non bâtis seront composées de préférence d'essences locales, de type méditerranéennes.

Sur les unités foncières en interface avec la zone agricole (A) et/ou la zone naturelle (N), la limite de l'unité foncière avec la zone agricole (A) et/ou la zone naturelle (N) fera l'objet de plantations

denses constituant une haie d'essences locales de types méditerranéennes d'une épaisseur de 3 m minimum.

ARTICLE U1-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE U1-15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non règlementé.

ARTICLE U1-16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non règlementé.

ZONE U2

ARTICLE U2-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations nouvelles à destination industrielle, agricole ou d'entrepôt,
- Le stationnement des caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels ou habitats légers de loisirs, les stands de tir, les pistes et terrains d'évolution de véhicules motorisés ludiques,
- Les dépôts couverts ou non, de quelque nature que ce soit (véhicules, ferrailles, matériaux...),
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

ARTICLE U2-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Pour rappel :

En présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage qui reste à destination principale d'habitation,
- La création ou l'extension des installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la conservation des sites ou des monuments (historiques, patrimoniaux ou archéologiques),
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif sont autorisées,
- L'extension des constructions existantes à destination agricole ou d'entrepôt, dans la limite de 30 % de l'emprise existante à compter de la date d'approbation du PLU.

Pour les secteurs « Sevely » et « Moulin » couverts par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), l'urbanisation de ces zones est conditionnée à la réalisation

d'opérations d'aménagement compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation couvrant le secteur concerné.

ARTICLE U2-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Pour les voies en impasse desservant plus de deux lots : respect des prescriptions du SDIS en terme de défense incendie.

ARTICLE U2-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux réglementations techniques et d'hygiène en vigueur.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel est admis, conformément à la réglementation en vigueur. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement reliée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Elles seront déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

Tout projet de rejet dans le réseau hydraulique départemental sera soumis pour avis au Conseil Départemental.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain.

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et

du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée par une étude géotechnique.

La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

Les dispositifs individuels ou collectifs visant à gérer les eaux pluviales devront s'inspirer des recommandations émises par le SAGe.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U2-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE U2-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées, soit à l'alignement, soit à 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

D'autres implantations pourront être possibles en fonction des implantations des parcelles voisines et sur justification du pétitionnaire.

ARTICLE U2-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Un retrait inconstructible de 3 m doit-être respecté à partir de la crête d'une berge de cours d'eau ou d'un fossé d'écoulement si son bassin est inférieur à 1 km², un retrait inconstructible de 7 m doit être respecté si le bassin versant est supérieur ou égal à 1 km².

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à 3m minimum des limites séparatives.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les piscines pourront être implantées à 1m minimum de la limite séparative.

Par rapport aux limites en interface avec les zones agricoles et naturelles :

Sur les unités foncières en interface avec la zone agricole (A) et/ou la zone naturelle (N), toute construction devra être implantée à une distance minimale de 5 m de la limite de l'unité foncière avec la zone agricole (A) et/ou la zone naturelle (N).

ARTICLE U2-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U2-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, hors piscine, ne peut excéder 50 % de l'unité foncière.

ARTICLE U2-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux au faîtage (point le plus haut sauf détail technique), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Règle

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et ne pourra excéder 9 m au faîtage (hors toiture terrasse limitée à 7 m).

Pour les abris de jardins et autres annexes, la hauteur maximale ne devra pas dépasser 5 mètres à partir du sol naturel jusqu'au faîtage, hors toiture terrasse maximum 3.5 m à l'acrotère.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique ou d'aménagement d'un immeuble existant,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U2-11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages).

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

Est admis, dans le respect du premier alinéa ci-dessus, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

Toitures

Les couvertures doivent être exécutées conformément aux matériaux existants sur la commune.

Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures depuis la voie publique et devront être intégrés sur le même plan que la toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures depuis la voie publique.

Clôtures

Les clôtures sur voie publique ont une hauteur maximale de 2 m.

Le mur de clôture s'il existe devra avoir une hauteur maximale de 1 m et être enduit avec le même matériau que la construction principale.

Les clôtures en limite séparative sont libres avec une hauteur maximale de 2 m.

Les murs séparatifs établis avec des matériaux différents de ceux des façades principales doivent avoir un aspect fini apparenté aux façades.

L'aspect et les matériaux de clôture seront en harmonie avec le bâti existant environnant.

Dans le cas d'implantation d'une haie, elle sera composée de préférence d'essences locales de types méditerranéennes..

Les clôtures situées en interface avec la zone agricole (A) ou naturelle (N) seront composée d'une haie d'essences mélangées, doublée ou non d'un grillage.

Façades

Les façades des constructions doivent être recouvertes d'un enduit ou d'un bardage ou être en brique apparente.

Isolation des constructions existantes par l'extérieur

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- la composition architecturale, le décor et la modénature ;
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. On interdit les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et perspirants pourront être mis en œuvre.

Equipements nécessaires aux énergies renouvelables et à la climatisation

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives ou autres, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique, ou si impossibilité technique, devront comporter tout moyen d'intégration harmonieux.

Divers

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel.

Les vérandas, les serres, les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions du présent article. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

Exception faite des installations et équipement publics ou d'intérêt collectif, les locaux et installations techniques et superstructures et/ou élévations destinés à recevoir divers équipements nécessaires au bon fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication seront non visibles depuis la voie publique.

ARTICLE U2-12 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement réglementé pour la réhabilitation des bâtiments existants et pour les constructions nouvelles :

- à usage d'habitation : 1 place par logement sauf contrainte technique dûment justifiée et avec un dispositif adapté aux besoins de l'opération pour le stationnement des deux roues pour les opérations de plus de 10 logements ;
- à usage de bureau, commerce ou service : 1 place par tranche de 40m² de surface de plancher ;

ARTICLE U2-13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 aires.

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les plantations effectuées dans les espaces non bâtis seront composées de préférence d'essences locales de type méditerranéennes.

Sur les unités foncières en interface avec la zone agricole (A) et/ou la zone naturelle (N), la limite de l'unité foncière avec la zone agricole (A) et/ou la zone naturelle (N) fera l'objet de plantations denses constituant une haie d'essences locales de types méditerranéennes d'une épaisseur de 3 m minimum.

ARTICLE U2-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR.

**ARTICLE U2-15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE
ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

**ARTICLE U2-16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

ZONE AU

ARTICLE AU-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Secteur AU :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le stationnement des caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels ou habitats légers de loisirs, les stands de tir, les pistes et terrains d'évolution de véhicules motorisés ludiques,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- Les constructions ou installations nouvelles à destination industrielle, agricole, forestière ou d'entrepôt,
- Les dépôts couverts ou non, de quelque nature que ce soit (véhicules, ferrailles, matériaux...),
- Les installations classées.

Secteur AU0 :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU2 sont interdites.

ARTICLE AU-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Pour rappel :

En présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique.

Secteur AU :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- L'urbanisation de ces zones est conditionnée à la réalisation d'opérations d'aménagement compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation couvrant le secteur concerné,
- L'urbanisation de chaque secteur est conditionnée aux dispositions suivantes :
 - Haut du Moulin : une opération d'aménagement d'ensemble,
 - Laboual: une opération d'aménagement d'ensemble sur chaque tranche (A et B telles que délimitées dans les OAP) dès lors que 70 % minimum des autorisations

d'urbanisme (permis de construire) correspondant à 70 % des logements minimum prévus dans l'OAP Haut du Moulin, ont été accordés,

- Vicario: une opération d'aménagement d'ensemble dès lors que 60 % minimum des autorisations d'urbanisme (permis de construire) correspondant à 60 % des logements minimum prévus dans l'OAP Laboual, ont été accordés,
- Fount Biello : une opération d'aménagement d'ensemble dès lors que 65 % minimum des autorisations d'urbanisme (permis de construire) correspondant à 65 % des logements minimum prévus dans l'OAP Vicario, ont été accordés.
- En dehors des opérations d'aménagement d'ensemble sont admises les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone,
- Les affouillements ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils seront, dans tous les cas, insérés aux caractères paysagers du site,
- Les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou de service à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage qui reste à destination principale de logement,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif.

Secteur AU0 :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies créées dans le cadre des opérations d'aménagement doivent respecter les schémas d'aménagement prévus dans les OAP.

Pour être constructible les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagées. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE AU-4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel est admis, conformément à la réglementation en vigueur. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement reliée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Elles seront déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

Tout projet de rejet dans le réseau hydraulique départemental sera soumis pour avis au Conseil Départemental.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain.

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée par une étude géotechnique.

La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

Les dispositifs individuels ou collectifs visant à gérer les eaux pluviales devront s'inspirer des recommandations émises par le SAGe.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR.

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

Les constructions nouvelles devront être implantées, soit à l'alignement, soit à 5 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Un retrait inconstructible de 3 m doit-être respecté à partir de la crête d'une berge de cours d'eau ou d'un fossé d'écoulement si son bassin est inférieur à 1 km², un retrait inconstructible de 7 m doit être respecté si le bassin versant est supérieur ou égal à 1 km².

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à 3m minimum des limites séparatives.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique justifiés, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Par rapport aux limites en interface avec les zones agricoles et naturelles :

Sur les unités foncières en interface avec la zone agricole (A) et/ou la zone naturelle (N), toute construction devra être implantée à une distance minimale de 5 m de la limite de l'unité foncière avec la zone agricole (A) et/ou la zone naturelle (N).

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

Non réglementé.

ARTICLE AU-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, hors piscine, ne peut excéder 60 % de l'unité foncière.

ARTICLE AU-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux au faîtage (point le plus haut sauf détail technique), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Règle

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et ne pourra excéder 9 m au faîtage (hors toiture terrasse limitée à 7 m).

Pour les abris de jardins et autres annexes, la hauteur maximale ne devra pas dépasser 5 mètres à partir du sol naturel jusqu'au faîtage, hors toiture terrasse maximum 3.5 m à l'acrotère.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique ou d'aménagement d'un immeuble existant
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU-11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages).

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

Est admis, dans le respect du premier alinéa ci-dessus, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

Toitures

Les couvertures doivent être exécutées conformément aux matériaux existants sur la commune.

Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures depuis la voie publique et devront être intégrés sur le même plan que la toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures depuis la voie publique.

Clôtures

Les clôtures sur voie publique ont une hauteur maximale de 2 m.

Le mur de clôture s'il existe devra avoir une hauteur maximale de 1 m et être enduit avec le même matériau que la construction principale.

Les clôtures en limite séparative sont libres avec une hauteur maximale de 2 m.

Les murs séparatifs établis avec des matériaux différents de ceux des façades principales doivent avoir un aspect fini apparenté aux façades.

L'aspect et les matériaux de clôture seront en harmonie avec le bâti existant environnant.

Dans le cas d'implantation d'une haie, elle sera composée de préférence d'essences locales.

Les clôtures situées en interface avec la zone agricole (A) ou naturelle (N) seront composée d'une haie d'essences locales de types méditerranéennes, doublée ou non d'un grillage.

Façades

Les façades des constructions doivent être recouvertes d'un enduit ou d'un bardage bois ou être en brique apparente.

Equipements nécessaires aux énergies renouvelables et à la climatisation

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives ou autres, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique, ou si impossibilité technique, devront comporter tout moyen d'intégration harmonieux.

Exception faite des installations et équipement publics ou d'intérêt collectif, les locaux et installations techniques et superstructures et/ou élévations destinés à recevoir divers équipements nécessaires au bon fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication seront non visibles depuis la voie publique.

ARTICLE AU-12 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement réglementé pour les constructions nouvelles :

- à usage d'habitation : 1 place / logement avec un dispositif adapté aux besoins de l'opération pour le stationnement des deux roues pour les opérations de plus de 10 logements ;
- à usage de bureau, commerce, artisanat, service : 1 place par tranche de 40m² de surface de plancher.

ARTICLE AU-13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 aires.

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les plantations effectuées dans les espaces non bâtis seront composées de préférence d'essences locales de type méditerranéennes.

Sur les unités foncières en interface avec la zone agricole (A) et/ou la zone naturelle (N), la limite de l'unité foncière avec la zone agricole (A) et/ou la zone naturelle (N) fera l'objet de plantations denses constituant une haie d'essences locales de types méditerranéennes d'une épaisseur de 3 m minimum.

ARTICLE AU-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR.

**ARTICLE AU-15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE
ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non règlementé.

**ARTICLE AU-16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Non règlementé.

ZONE A

ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les zones A sauf secteur A1 :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- des constructions mentionnées à l'article 2 ci-après.

Le secteur A1 :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- des constructions à usage d'habitation mentionnées à l'article 2 ci-après.

ARTICLE A-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Pour rappel :

En présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Dans tous les secteurs :

- toute construction sera implantée à une distance d'au moins 7 mètres des berges des cours d'eau, exception faite des stations de pompage (cours d'eau identifié en zone N dans le règlement graphique).

Les zones A sauf secteur A1 :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- L'extension mesurée des bâtiments d'habitation est autorisée, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ainsi que la qualité paysagère des sites et qu'elle se situe dans la limite de :
 - 50 % de l'emprise au sol de la construction initiale lorsqu'elle est d'une surface inférieure ou égale à 80m²,
 - 30 % de l'emprise au sol de la construction initiale lorsqu'elle est d'une surface supérieure à 80m²,
 - l'emprise au sol cumulée de la construction initiale existante, de ses annexes (hors piscine) et extensions, ne pourra excéder 250m² d'emprise au sol.

- Les annexes des bâtiments d'habitation sont autorisées dans la limite de 20 m² (hors piscines), dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites et qu'elles se situent à une distance maximale de 30 m de la construction principale.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles repérés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de la desserte existante,
- Les piscines sont autorisées.

Le secteur A1 :

Les nouvelles constructions à usage de logement et annexes au logement sont autorisées, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

ARTICLE A-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Dans tous les secteurs :

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent répondre aux besoins fonctionnels des agriculteurs et garder leur caractère rural.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE A-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE - SECURITE INCENDIE

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à défaut de posséder une desserte autonome conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence de borne incendie un dispositif de sécurité incendie spécifique (bache...) devra être validé par le SDIS.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Dans le cas contraire, un assainissement individuel est admis, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux sans traitement dans les fossés, cours d'eau ou autre réseau superficiel est strictement interdit.

Eaux pluviales

Elles seront déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

Tout projet de rejet dans le réseau hydraulique départemental sera soumis pour avis au Conseil Départemental.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain.

ARTICLE A-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR.

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

Hors agglomération, de part et d'autres des routes non classées à grande circulation, le recul par rapport à l'axe de la route sera de 15 m minimum pour tous les bâtiments.

En agglomération, les constructions nouvelles, extensions et annexes d'habitations existantes devront être implantées à 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul égal à l'existant.

En cas de parcelle bordée par plusieurs voies, cette règle ne s'applique qu'à l'une de ces emprises.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Un retrait inconstructible de 3 m doit-être respecté à partir de la crête d'une berge de cours d'eau ou d'un fossé d'écoulement si son bassin est inférieur à 1 km², un retrait inconstructible de 7 m doit être respecté si le bassin versant est supérieur ou égal à 1 km².

Les constructions nouvelles, extensions et annexes d'habitations existantes seront implantées à une distance de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur du faitage du bâtiment (hauteur hors tout) avec un minimum de 4 m.

Pour les terrains en bord de cours d'eau, l'implantation de toute construction sera à une distance d'au moins 7 mètres des berges du cours d'eau, exception faite des stations de pompage (cours d'eau identifié en zone N dans le règlement graphique).

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le secteur A1 :

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 5 m de la limite de l'unité foncière.

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

Les annexes des habitations existantes (y compris les piscines) devront être implantées dans un rayon de 30 m autour de l'habitation principale (distance mesurée en tout point du bâtiment).

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent recevoir des extensions et annexes dans la limite d'une surface cumulée équivalente à :

- 50% de l'emprise au sol de la construction initiale lorsqu'elle est d'une surface inférieure ou égale à 80m².
- 30% de l'emprise au sol de la construction initiale lorsqu'elle est d'une surface supérieure à 80m².

L'emprise au sol cumulée de la construction initiale existante, de ses annexes (hors piscine) et extensions, ne pourra excéder 250 m² d'emprise au sol.

ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux au faîtage (point le plus haut sauf détail technique), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Règle

Pour les constructions principales des habitations, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 9 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère.

Pour les annexes, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 4.5 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 15 m au faîtage ou à l'acrotère.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique ou d'aménagement d'un bâtiment existant,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques spécifiques et nécessaires à l'exploitation agricole.

ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

Façades

En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels avec possibilité de laisser les matériaux d'origine (brique, pierre, galets...) en apparence en recherchant une harmonisation avec l'environnement.

En construction neuve et extension, les façades des constructions doivent être recouvertes :

- d'un enduit ou d'un bardage bois ou être en brique apparente pour les bâtiments d'habitation,
- d'un bardage métallique ou bois pour les bâtiments techniques agricoles, teinte sombre à privilégier.

Toitures

Les couvertures doivent être exécutées conformément aux matériaux existants sur la commune.

Les toitures à deux pentes symétriques sont à privilégier.

Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures depuis la voie publique et devront être intégrés sur le même plan que la toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures environnantes.

Clôtures

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 m en limite de voies publiques et en limite séparative.

Les clôtures devront permettre une insertion paysagère satisfaisante, par l'emploi de grillage simple et par la plantation de haies végétales composées d'essences locales de types méditerranéennes.

Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

Isolation des constructions existantes par l'extérieur

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- la composition architecturale, le décor et la modénature ;
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. On interdit les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et perspirants pourront être mis en œuvre.

Équipements nécessaires aux énergies renouvelables et à la climatisation

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives ou autres, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique, ou si impossibilité technique, devront comporter tout moyen d'intégration harmonieux.

Exception faite des installations et équipement publics ou d'intérêt collectif, les locaux et installations techniques et superstructures et/ou élévations destinés à recevoir divers équipements nécessaires au bon fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication seront non visibles depuis la voie publique.

ARTICLE A-12 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

A cet effet, des aires de stationnement seront prévues sur la propriété et leur nombre devra correspondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE A-13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les plantations effectuées dans les espaces non bâtis seront composées de préférence d'essences locales de types méditerranéennes.

Le secteur A1 :

La limite de l'unité foncière non bâtie fera l'objet de plantations denses constituant une haie d'essences locales de types méditerranéennes d'une épaisseur de 3 m minimum.

ARTICLE A-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE A-15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non règlementé.

ARTICLE A-16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non règlementé.

ZONE N

ARTICLE N-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Secteur N :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles autorisées à l'article N-2 ci-après.

Secteur NI :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception :

- de celles liées aux activités de loisirs,
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Secteur Ng :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception

- des constructions et installations nécessaires liées aux activités de carrière,
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Pour rappel :

En présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Dans tous les secteurs :

- toute construction sera implantée à une distance d'au moins 7 mètres des berges des cours d'eau, exception faite des stations de pompage (cours d'eau identifié en zone N dans le règlement graphique).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif, à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, pastorale ou forestière et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Secteur N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation et situées près du siège de l'exploitation.

- L'extension mesurée des bâtiments d'habitation est autorisée, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ainsi que la qualité paysagère des sites et qu'elle se situe dans la limite de :
 - 50 % de l'emprise au sol de la construction initiale lorsqu'elle est d'une surface inférieure ou égale à 80m²,
 - 30 % de l'emprise au sol de la construction initiale lorsqu'elle est d'une surface supérieure à 80m²,
 - l'emprise au sol cumulée de la construction initiale existante, de ses annexes (hors piscine) et extensions, ne pourra excéder 250m² d'emprise au sol.

Les affouillements ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils seront, dans tous les cas, insérés aux caractères paysagers du site.

Secteurs Ni:

Les constructions occupations et utilisations du sol liées aux activités de loisirs sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole, pastorale ou forestière et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Secteurs Ng :

Les constructions, occupations et utilisations du sol liées aux activités de carrières sont autorisées, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE N-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent :

- répondre aux besoins fonctionnels des exploitants agricoles ou forestiers et garder leur caractère rural et naturel,
- répondre aux besoins fonctionnels des activités de loisirs et garder leur caractère naturel,
- être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE N-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

I – EAU POTABLE - SECURITE INCENDIE

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à défaut de posséder une desserte autonome conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence de borne incendie un dispositif de sécurité incendie spécifique (bache...) devra être validé par le SDIS.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe à proximité.

Toutefois, en l'absence de réseau d'eaux usées public à proximité, un assainissement individuel autonome pourra être autorisé, sous réserve que le dispositif d'assainissement retenu soit conforme aux caractéristiques géologiques du sous-sol de la parcelle et à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées sans traitement dans les fossés, cours d'eau ou autre réseau superficiel est strictement interdit.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune s'il existe.

Tout projet de rejet dans le réseau hydraulique départemental sera soumis pour avis au Conseil Départemental.

ARTICLE N-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR.

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

De part et d'autres des routes départementales, le recul par rapport à l'axe de la route sera de 15 m minimum pour tous les bâtiments.

Hors routes départementales, les constructions nouvelles, extensions ou annexes devront être implantées, à 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Un retrait inconstructible de 3 m doit-être respecté à partir de la crête d'une berge de cours d'eau ou d'un fossé d'écoulement si son bassin est inférieur à 1 km², un retrait inconstructible de 7 m doit être respecté si le bassin versant est supérieur ou égal à 1 km².

Les constructions nouvelles seront implantées à une distance de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur du faitage du bâtiment (hauteur hors tout) avec un minimum de 4m.

Pour les terrains en bord de cours d'eau, l'implantation de toute construction sera à une distance d'au moins 7 mètres des berges du cours d'eau, exception faite des stations de pompage (cours d'eau identifié en zone N dans le règlement graphique).

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les annexes des habitations existantes (y compris les piscines) devront être implantées dans un rayon de 20 m autour de l'habitation principale (distance mesurée en tout point du bâtiment).

ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent recevoir des extensions et annexes dans la limite d'une surface cumulée équivalente à :

- 50% de l'emprise au sol de la construction initiale lorsqu'elle est d'une surface inférieure ou égale à 80m².
- 30% de l'emprise au sol de la construction initiale lorsqu'elle est d'une surface supérieure à 80m².

L'emprise au sol cumulée de la construction initiale existante, de ses annexes (hors piscine) et extensions, ne pourra excéder 250 m² d'emprise au sol.

ARTICLE N-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et ne pourra excéder 9 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère.

Pour les annexes, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 4.5 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique ou d'aménagement d'un immeuble existant,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages techniques liées à l'exploitation forestière, aux activités de loisirs et aux carrières.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

Façades

En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels avec possibilité de laisser les matériaux d'origine (brique, pierre, galets...) en apparence en recherchant une harmonisation avec l'environnement.

En construction neuve et extension, les façades des constructions doivent être recouvertes :

- d'un enduit ou d'un bardage bois ou être en brique apparente pour les bâtiments d'habitation,
- d'un bardage métallique pour les bâtiments techniques agricoles, à condition d'avoir une teinte correspondant à la palette de couleurs de la zone du projet (teinte sombre à privilégié).

Toitures

Les couvertures doivent être exécutées conformément aux matériaux existants sur la commune.

Les toitures à deux pentes symétriques sont à privilégier avec un ratio minimum de 1/3 – 2/3.

Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures depuis la voie publique et devront être intégrés sur le même plan que la toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures environnantes.

Clôtures

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 m en limite de voies publiques et en limite séparative.

Les clôtures construites en maçonnerie sont à éviter.

Les clôtures devront permettre une insertion paysagère satisfaisante, par l'emploi de grillage simple et par la plantation de haies végétales composées d'essences locales de types méditerranéennes.

Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

Isolation des constructions existantes par l'extérieur

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- la composition architecturale, le décor et la modénature ;
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. On interdit les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et perspirants pourront être mis en œuvre.

Equipements nécessaires aux énergies renouvelables et à la climatisation

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives ou autres, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique, ou si impossibilité technique, devront comporter tout moyen d'intégration harmonieux.

Exception faite des installations et équipement publics ou d'intérêt collectif, les locaux et installations techniques et superstructures et/ou élévations destinés à recevoir divers équipements nécessaires au bon fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication seront non visibles depuis la voie publique.

ARTICLE N-12 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

A cet effet, des aires de stationnement seront prévues sur la propriété et leur nombre devra correspondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE N-13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les plantations existantes devront être maintenues ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les plantations effectuées dans les espaces non bâtis seront composées de préférence d'essences locales de types méditerranéennes.

ARTICLE N-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE N-15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non règlementé.

ARTICLE N-16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non règlementé.