



# Modification n°1 Plan Local d'Urbanisme

DEPARTEMENT DU VAR  
COMMUNE DE CARCES



## 2b

### REGLEMENT

- PLU prescrit par Délibération du Conseil Municipal du 18 septembre 2002
- PLU arrêté par Délibération du Conseil Municipal du 2 juin 2010
- PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 26 Janvier 2011
- Déclaration de projet emportant mise à compatibilité du PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 29 avril 2014
- **Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme prescrite par délibération du 5 mai 2015**
- **Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du**

En orange : Parties des articles ayant évolué suite à la modification





## MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres et 2 annexes :

TITRE I Dispositions générales

TITRE II Dispositions applicables aux zones urbaines

TITRE III Dispositions applicables aux zones à urbaniser

TITRE IV Dispositions applicables aux zones agricoles

TITRE V Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

ANNEXES

*Annexe 1*: Hameaux et bastides de patrimoine à préserver au titre des articles recensés au titre du L.123-1-5 et ou L.111-3 du code de l'Urbanisme

*Annexe 2* : Eléments du patrimoine architectural recensés au titre du L.123-1-5-III-2° du code de l'Urbanisme

Pour utiliser ce règlement, les opérations suivantes sont à effectuer :

- Lecture des dispositions générales
- Lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé le terrain
- Consultation des documents qui peuvent avoir une influence sur la constructibilité du terrain, (planches des servitudes, cartes des aléas..)





NOMENCLATURE DES ARTICLES DU  
REGLEMENT S'APPLIQUANT A CHACUNE DES  
ZONES

Article 1. Occupation et utilisation du sol interdites

Article 2. Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Article 3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4. Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales.

Article 5. Non applicable

Article 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9. Emprise au sol des constructions

Article 10. Hauteur maximale des constructions

Article 11. Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 12. Obligation imposée aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13. Obligation imposée aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Article 14. Non applicable





# TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



## Dispositions générales

### **Article 1 : Champ d'application territorial**

Le présent règlement fixe sur la totalité du territoire de la commune de Carcès les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol.

### **Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol**

1- Est et demeure applicable au territoire communal, l'ensemble des législations relative à l'occupation et à l'utilisation du sol.

2- Toutefois, les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales de l'urbanisme, édictées par le Code de l'Urbanisme, à l'exception de certaines dispositions d'ordre public du R.N.U (articles R.111-2, R.111-4, R.114-14, R.111-15 et R.111-21) qui restent applicables.

3- Les dispositions prises aux titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols lesquelles sont reportées sur les plans ci-joints et dont les effets sont définis à l'article L. 126.1 du Code de l'Urbanisme et précisés sur la liste des servitudes ci-annexée;

- les périmètres visés, concernant notamment :

- \* les périmètres de restauration immobilière;
- \* les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain;
- \* les périmètres de résorption de l'habitat insalubre.

- le code de la construction et de l'habitation;
- les droits des tiers en application du code civil;
- la protection des zones boisées en application du code forestier réglementant les défrichements.

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises, par ailleurs, à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur,

notamment en matière d'hygiène, de sécurité, de protection du patrimoine archéologique, de camping et de stationnement de caravanes.

L'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme définit les contraintes résultant de la présence des Espaces Boisés Classés.

### **N.B Permis d'aménager**

Les dispositions relatives au maintien et à la caducité des règles d'urbanisme spécifiques aux lotissements sont régies par les articles L.442-1 du Code de l'Urbanisme et suivants et R.442.22 du Code de l'Urbanisme et suivants.

### **Article 3 : Division du territoire en zones**

Le règlement définit les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Chacune de ces zones est délimitée et identifiée sur les documents graphiques.

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

**1. Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont :

- la zone Ua : correspondant au périmètre dense et homogène du village, elle comprend le secteur 1Ua correspondant au château médiéval
- les zones Ub : correspondant aux extensions urbaines immédiates et denses du village. Elles comprennent un sous-secteur Ubs destiné à accueillir des opérations de logements financés par un prêt aidé de l'Etat
- les zones Uc : correspondant à des pôles à vocation résidentielle moyennement denses

Elles comprennent un sous-secteur Uca correspondant au quartier des Oliverons site originel et patrimonial de l'oliveraie du Château de Carcès et aux secteurs des chapelles Notre Dame de Caramy et Saint-Jaume

- la zone Ue : correspondant au périmètre de la zone artisanale des Praderies. Elle a vocation d'accueil et des gestion des activités artisanales.
- la zone Up : correspondant à une zone vouée à l'accueil de la caserne des pompiers
- la zone Ulg : correspondant à une zone d'accueil du pôle de quartier des Bauquières : collège et ses équipements, gendarmerie et logements mixtes
- la zone Usp : correspondant à une zone d'équipements sportifs





- la zone Ut : correspondant à une zone d'équipements touristiques existante

**2. Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont :

les zones AUh : correspondant à des extensions urbaines moyennement denses à vocation principale d'habitat. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones se fera au fur à mesure de la réalisation d'équipements nécessaires à leur développement.

la zone AUe : correspondant à l'extension de la zone d'activités des Praderies à vocation de développement économique.

**3. Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV sont :

- les zones A : correspondant aux espaces à vocation agricole de la commune. Elles comprennent des sous-secteurs Ap dont l'intérêt paysager incite à interdire toute nouvelle construction.

**4. Les zones naturelles et forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont :

- les zones N : correspondant aux espaces naturels à protéger en raison de leur intérêt écologique et paysager.

- les zones Nh : correspondant à des constructions situées dans les espaces naturels dont l'agrandissement est autorisé sous certaines conditions.

- les zones Nr : correspondant aux cours d'eau et à leurs berges qui sont soumis à l'aléa inondation

- les zones Nt : correspondant à des zones de taille et de capacité limitée des rives du lac à vocation de loisirs et culturelle.

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque zone comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles. Le règlement peut comprendre tout ou partie de ces règles.

**5. Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, consignée dans la liste annexée au Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article R 123-11 du Code de l'Urbanisme. Ils sont représentés au plan de zonage par des croisillons mauves et numérotés conformément à la légende.

**6. Les Espaces Boisés Classés**, à conserver à protéger ou à créer. Ils sont représentés au plan de zonage par une trame de cercles verts.

**7. Les terrains cultivés à protéger** et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent

#### **Article 4 : Adaptations mineures**

En application de l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme, les règles définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. En cas de projet de création architecturale inscrite dans le développement durable, il pourra être fait dérogation des dispositions énoncées à l'article 11 de chaque zone à l'exception des zones Ua et 1Ua, après validation des services concernés.

La notion de projet de création architecturale fait référence à une architecture contemporaine et tirant partie des dernières innovations en matière de développement durable et en relation avec l'évolution des façons de vivre l'habitation.

#### **Article 5 : Reconstruction**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.



### **Article 6 : Sites ou vestiges archéologiques**

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après l'accomplissement des mesures de détection, et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique.

### **Article 7 : Rappel des procédures**

#### **Autorisations et déclarations préalables (L.421.1 à L.421.8 du Code de l'Urbanisme)**

Quiconque désire implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir la délivrance d'une autorisation ou d'une déclaration préalable sous réserve des dispositions des articles L.421.5 à L.421.8 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.421.5 concerne les travaux et constructions exemptés d'autorisations et de déclarations préalables.

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

Un refus peut également être opposé si les accès présentent 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.

#### **Les démolitions**

Elles sont soumises au permis de démolir suivants les dispositions de l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R.421.29.

#### **Les coupes et abattages d'arbres (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme)**

Ils sont soumis à une déclaration préalable dans les espaces boisés classés.

#### **Les défrichements (article L.311.3 du Code Forestier)**

Procédure : La demande doit être adressée à la Préfecture (Cf. art. R.311-1 du code forestier, pour les documents nécessaires).

Il y a nécessité d'une étude d'impact pour les défrichements d'une superficie supérieure ou égale à 25 hectares d'un seul tenant

La notice d'impact de défrichement est nécessaire pour les opérations inférieures à 25 hectares d'un seul tenant.

Rappel : "est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'Etat boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire d'un boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre."

Le défrichement indirect : ce sont les faits assimilés au défrichement notamment :

- la coupe à blanc étoc (au ras de la souche)
- exploitation abusive suivie de pacage et de la destruction du bois.

Ils sont soumis à autorisation. Dans les espaces boisés classés, les défrichements sont interdits.

#### **Les clôtures**

L'édification des clôtures est dispensée de toute formalité conformément à l'article R.421.2 du Code de l'Urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12.

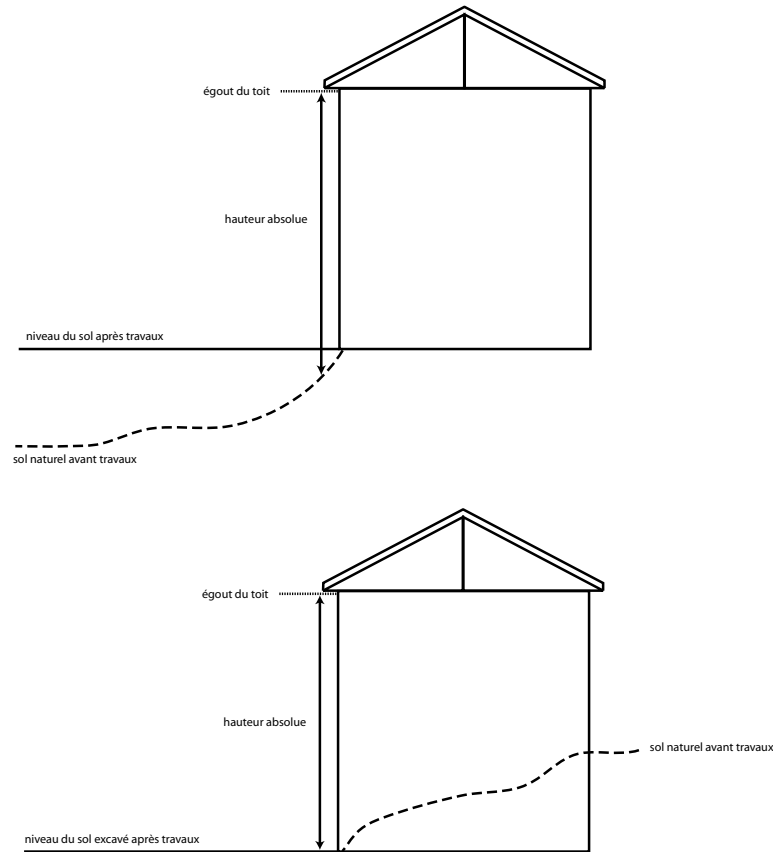
Toutefois les clôtures le long des Routes Départementales sont soumises à Déclaration Préalable afin de garantir la maîtrise des conditions d'implantation de ces ouvrages en limite du domaine public.



## **Article 8 : Hauteur des constructions**

### Condition de mesure

La cote de hauteur de tout immeuble en tout point de la façade est mesurée entre le terrain naturel ou excavé et l'égoût du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues)



## **Article 9 : Installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou présentant un intérêt collectif bénéficient lorsque cela est nécessaire de règles assouplies notamment en ce qui concerne leur implantation par rapport aux voies, aux limites et aux autres constructions... dans la mesure où elles bénéficient d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.

De même, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau de Transport d'Electricité sont autorisées dans toutes les zones et ne sont pas soumises aux dispositions des articles 6 à 11 de ces zones.

## **Article 10 : Impératifs de Débroussaillage**

La réglementation sur le débroussaillage obligatoire, prévue notamment aux articles L322-3 et L322-7 du code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions du présent règlement dans les secteurs où la réglementation s'applique.



## TITRE II-

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES





## CHAPITRE I

Dispositions applicables à la zone **Ua**

Le village et ses espaces résiduels



## **Zone Ua**

### **Caractère de la zone**

La zone Ua couvre le village et ses espaces résiduels articulée autour du boulevard Georges Clémenceau et de la rue maréchal Foch. C'est une zone urbaine homogène et dense destinée principalement à accueillir l'habitat, les équipements et services liés à la vocation résidentielle.

Elle se définit par une trame urbaine en ordre continu et alignée sur les voies et emprises existantes.

Il convient de renforcer son caractère central.

### **Section Ua- I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article. Ua.1 : Occupation et utilisation du sol interdites**

Hormis dans les conditions spécifiques définies à l'article Ua2, sont interdits:

- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains de camping;
- Le stationnement de caravanes isolées;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Les constructions légères (bungalows, mobil-home, préfabriqués, etc...) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier;
- Les carrières;
- Les locaux et constructions à usage industriel;
- Les entrepôts commerciaux.

#### **Article. Ua.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

##### **Admis à conditions particulières :**

Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol autre que celle interdite à l'article UA.1 si elle est compatible avec le caractère de la zone et sous

réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement.

Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone et dans la limite de 2 mètres pour les travaux d'adaptation du sol aux constructions. Cette limite ne s'applique pas aux parcs de stationnement enterrés.

### **Section Ua. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article Ua.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée, soit par acte authentique, soit par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.



## **Voirie :**

Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

### **Article Ua.4 : Conditions de desserte par les réseaux**

#### **1. Alimentation en eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution de caractéristiques suffisantes.

Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies.

#### **2. Assainissement :**

##### *a. Eaux usées :*

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.

Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

##### *b. Eaux pluviales :*

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation prévu à cet effet.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades ou sur les espaces publics.

#### **3. Electricité et téléphone :**

Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faite par câbles posés sur les façades dans des fourreaux de teintes similaires à celles des façades.

### **Article Ua.5 : Superficie minimale des terrains**

Non applicable

### **Article Ua.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies ou des emprises publiques existantes ou à créer

Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les voies et emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.

### **Article Ua.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans une bande de 10 mètres de profondeur mesurée par rapport à l'alignement d'implantation, les constructions doivent s'implanter d'une limite latérale à l'autre.

Pour les parcelles présentant une largeur sur voie ou emprise publique de plus de 15 mètres, l'implantation sur une seule des limites séparatives latérales sera admise. Dans ce cas, le traitement de la façade latérale devra rendre possible une extension latérale ultérieure de la construction.



Ces dispositions s'appliquent quelque soit la profondeur de la parcelle.

Au-delà de la bande des 10 mètres ou de la bande construite, les constructions sont autorisées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelles sur une longueur n'excédant pas 1/3 de la longueur de la limite mesurée au-delà des 10 mètres.

Au-delà de la bande des 10 mètres ou de la bande construite, pour les constructions qui ne s'implantent pas en limites séparatives latérales ou de fond de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Quelque soit la parcelle, la distance est portée à 10 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau.

#### **Article Ua.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions distinctes doivent être accolées ou doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit inférieure à 4 mètres.

#### **Article Ua.9 : Emprise au sol**

Non réglementé

#### **Article Ua.10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions doit respecter la hauteur des constructions immédiatement voisines à un niveau près sans dépasser 12 mètres.

Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation d'une construction, une hauteur identique à celle existante est autorisée.

#### **Article Ua.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

Les constructions doivent respecter le style, la forme et la composition urbaine des constructions existantes.

Les constructions ne doivent porter atteinte ni à la qualité de l'environnement bâti ni au paysage.

##### 1. Volumétrie :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette. Pour respecter la volumétrie traditionnelle, les constructions devront afficher un rythme vertical affirmé.

##### 2. Façade :

Les façades seront en harmonie avec la gamme de la palette de couleurs des constructions voisines.

Les bâtiments annexes devront être traités de manière semblable aux matériaux des bâtiments principaux.

Sont interdits les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage.

##### 3. Couvertures :

Les couvertures seront en tuiles "canal" dont le ton doit s'harmoniser avec la couleur des tuiles vieilles.

Lors de la réfection d'un toit sans modification du bâtiment, une couverture identique à celle existante est autorisée.

La pente des toitures ne devra pas excéder 30%.

Sont interdits :

- les toitures de type trapézien
- les balcons en saillie sur le 1er niveau de la construction uniquement.

Les pignons seront disposés de préférence perpendiculairement aux courbes de niveaux et aux voies publiques principales.



#### 4. Paraboles et antennes :

Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont interdites en façades ou sur les gardes-corps des balcons et terrasses.

#### 5. Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées soit d'un mur plein de 1,80 mètres maximum de haut soit d'un mur bahut de 0,80 mètre réhaussé d'une grille métallique ou d'un grillage de 1 mètre maximum

#### 6. Portails et portes :

La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.

### **Article Ua.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### Modalités d'application :

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons). La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération.

Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre nécessaire d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut;
- à justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation;

#### Les besoins minimum à prendre en compte sont :

- habitation : 1 place par logements
- bureaux, services, commerces, artisanat : une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- hôtels, restaurants, résidence de tourisme : une place par chambre ou par 25 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- établissements recevant du public autres que ceux évoqués ci-dessus : une place de stationnement pour 4 personnes.

Pour les extensions des bâtiments existants ou le changement d'affectation, le nombre de places à créer est calculé à partir du nombre de logements créés conformément aux besoins minimum à prendre en compte.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements sociaux.

### **Article Ua.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations**

Les terrains indiqués au document graphique comme étant des Espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Dans les espaces libres et les espaces verts, le maintien, la protection, la mise en valeur de la végétation naturelle locale doivent être assurés en priorité, en tant que base de plantation prépondérante.

Les espaces extérieurs privés (terrasses, allées) devront être le moins possible imperméabilisés.

Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.



**Section UA-1II : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article UA.14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non applicable



## CHAPITRE II

Dispositions applicables à la zone **1Ua**

Partie médiévale du village



## **Zone 1Ua**

### **Caractère de la zone**

La zone 1Ua correspondant à la partie médiévale du village d'une grande qualité patrimoniale qu'il s'agit de préserver et de mettre en valeur.

Les aménagements et les installations autorisés dans cette zone devront respecter le caractère architectural et la forme urbaine patrimoniale.

### **Section 1Ua- I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article. 1Ua.1 : Occupation et utilisation du sol interdites**

Hormis dans les conditions spécifiques définies à l'article 1Ua2, sont interdits:

- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains de camping;
- Le stationnement de caravanes isolées;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Les constructions légères (bungalows, mobil-home, préfabriqués, etc...) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier;
- Les carrières;
- Les locaux et constructions à usage industriel;
- Les entrepôts commerciaux.

#### **Article. 1Ua.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

##### **Admis à conditions particulières :**

Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol autre que celle interdite à l'article 1UA.1 si elle est compatible avec le caractère de la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement.

Les constructions nouvelles sont autorisées uniquement si elles s'inscrivent

dans le cadre d'un îlot complet.

Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone et dans la limite de 2 mètres pour les travaux d'adaptation du sol aux constructions. Cette limite ne s'applique pas aux parcs de stationnement enterrés.

### **Section 1Ua. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 1Ua.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée, soit par acte authentique, soit par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.



## **Voirie :**

Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Cependant la forme urbaine de la cité médiévale et le tracé originel des voies devront être protégés. Les aménagements devront s'adapter à la configuration du lieu.

### **Article 1Ua.4 : Conditions de desserte par les réseaux**

#### **1. Alimentation en eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution de caractéristiques suffisantes.

Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies.

#### **2. Assainissement :**

##### *a. Eaux usées*

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.

Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

##### *b. Eaux pluviales*

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux

pluviales dans le réseau collectif d'évacuation prévu à cet effet.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades ou sur les espaces publics.

### **3. Electricité et téléphone :**

Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faite par câbles posés sur les façades dans des fourreaux de teintes similaires à celles des façades.

### **Article 1Ua.5 : Superficie minimale des terrains**

Non applicable

### **Article 1Ua.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou dans le prolongement du nu des façades existantes.

Toutefois, dans le cas d'une reconstruction d'un immeuble, est considéré comme alignement obligatoire, le nu du mur des bâtiments existants quelle que soit leur position par rapport aux voies et emprises publiques.

### **Article 1Ua.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, dans le cas d'une reconstruction d'un immeuble, est considérée comme obligatoire, l'implantation des bâtiments existants quelle que soit leur position par rapport aux limites séparatives.



**Article 1Ua.8 : Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions distinctes doivent être accolées.

Toutefois, dans le cas d'une reconstruction d'un immeuble, est considérée comme obligatoire, l'implantation des bâtiments existants quelle que soit leur position les uns par rapport aux autres.

**Article 1Ua.9 : Emprise au sol**

L'aménagement des constructions existantes doit se faire dans le respect des anciennes emprises.

**Article 1Ua.10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions doit respecter la hauteur des constructions immédiatement voisines à un niveau près sans dépasser 12 mètres.

Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation d'une construction, une hauteur identique à celle existante est autorisée.

**Article 1Ua.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

Les constructions doivent respecter le style, la forme et la composition urbaine des constructions existantes.

Les constructions ne doivent porter atteinte ni à la qualité de l'environnement bâti ni au paysage.

1. Volumétrie :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette. Pour respecter la volumétrie traditionnelle, les constructions devront afficher un rythme vertical affirmé.

2. Façade :

Les façades doivent être réalisées en pierres apparentes de même nature que celles des constructions anciennes.

Sont interdits les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage.

3. Couvertures :

Les couvertures seront en tuiles "canal" dont le ton doit s'harmoniser avec la couleur des tuiles vieilles.

Les couvertures terrasses sont interdites.

Lors de la réfection d'un toit sans modification du bâtiment, une couverture identique à celle existante est autorisée.

La pente des toitures ne devra pas excéder 30%.

Les balcons en saillie sont interdits.

4. Paraboles et antennes :

Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont interdites en façades ou sur les garde-corps des balcons et terrasses.

**Article 1Ua.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons). La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.





**Article 1Ua.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations**

Les terrains indiqués au document graphique comme étant des Espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les surfaces libres de toutes constructions ou aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

**Section 1Ua-1II : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 1Ua.14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non applicable



## CHAPITRE III

Dispositions applicables à la zone **Ub**

Extensions urbaines immédiates du village



## **Zones Ub**

### **Caractère des zones**

Zones correspondant aux extensions urbaines du village qui s'étendent de part et d'autre des routes principales traversant le village. Elles se caractérisent par une trame urbaine moyennement dense et composée essentiellement d'habitat permanent.

L'enjeu est d'accueillir de l'habitat ainsi que les activités, équipements et fonctions qui sont compatibles avec la vocation résidentielle de la zone tout en respectant la composition urbaine et architecturale du village.

### **Section Ub.1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article. Ub.1 : Occupation et utilisation du sol interdites**

Hormis dans les conditions spécifiques définies à l'article Ub2, sont interdits:

- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains de camping;
- Le stationnement de caravanes isolées;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Les constructions légères (bungalows, mobil-home, préfabriqués, etc...) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier;
- Les carrières;
- Les locaux et constructions à usage industriel;
- Les entrepôts commerciaux.

### **Article Ub.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

admis à conditions particulières :

Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol autre que celle interdite à l'article Ub.1 si elle est compatible avec le caractère de la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement.

Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

### **Section Ub. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article Ub.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée, soit par acte authentique, soit par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil;

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique;

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.



Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Tout nouvel accès direct sur la RD13 et RD 562 fera l'objet d'une autorisation auprès des services du Conseil Général.

### **Voirie :**

Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

### **Article Ub.4 : Conditions de desserte par les réseaux**

#### **1. Alimentation en eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution.

Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies.

#### **2. Assainissement :**

##### *a. Eaux usées*

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire. A défaut, le raccordement à un système individuel autonome, conforme à la législation en vigueur, peut être autorisé.

Le dispositif d'assainissement individuel autonome devra être adapté aux niveaux de contraintes du site énoncés dans les annexes sanitaires.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un

réseau séparatif eaux usées eaux pluviales.

La vidange des piscines est interdite dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

##### *b. Eaux pluviales*

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation prévu à cet effet.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades ou sur les espaces publics.

Les eaux de pluie reçues par les toitures doivent être dirigées vers un dispositif favorisant leur infiltration vers le sous-sol et ralentissant leur évacuation vers les exutoires. Ces dispositifs seront constitués d'une citerne de 6 m<sup>3</sup> minimum par tranche de 150m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées non ouverte à la circulation automobile (toiture, terrasses, balcons, allées...) et/ou d'un puisard d'infiltration soit des deux. L'aménagement de bassins de rétention paysager peut également être accepté.

#### **3. Electricité et téléphone :**

Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faite par câbles posés sur les façades dans des fourreaux de teintes similaires à celles des façades.

### **Article Ub.5 : Superficie minimale des terrains**

Non applicable



### **Article Ub.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions devront s'implanter à une distance:

- de l'alignement des voies ou des emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres
- de 15 mètres par rapport à l'axe des RD13 et RD562

Cette distance est portée à 5 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

### **Article Ub.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives pour édifier des bâtiments jointifs.

Cette distance est portée à 5 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

### **Article Ub.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions distinctes doivent être accolées ou doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres.

### **Article Ub.9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 25% de la superfi-

cie totale des terrains. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bassins de piscine non couverte.

### **Article Ub.10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur des constructions et des bâtiments annexes est limitée à 2,70 mètres.

Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent (château d'eau, pylônes EDF, tours relais des faisceaux hertziens, etc...)

### **Article Ub.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

Les constructions doivent respecter le style, la forme et la composition urbaine des constructions existantes.

Les constructions ne doivent porter atteinte ni à la qualité de l'environnement bâti ni au paysage.

En cas de fortes pentes, les constructions doivent être adaptées au profil du terrain par palliers successifs pour éviter les terrassements importants et mieux intégrer le projet au site.

#### 1. Façade :

Les façades seront de couleur en harmonie avec la gamme de la palette déposée en mairie.

Sont interdits les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage.

Les bâtiments annexes devront être traités de manière semblable aux matériaux des bâtiments principaux.

#### 2. Couvertures :

Les toitures pourront comporter de préférence de un à deux pans.

La pente des toitures devra être inférieure à 30%.



Les couvertures seront végétalisées ou en tuiles rondes "canal" de même couleur que les constructions environnantes.

Les toits plats et terrasses sont autorisés et seront de préférence végétalisés.

Les souches de cheminées devront être simples et conçues dans les mêmes matériaux que les façades.

### 3. Paraboles et antennes :

Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont interdites en façades ou sur les gardes-corps des balcons et terrasses.

### 4. Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives couplées ou non d'un mur bahut de 0,80 m de haut maximum
  - soit d'un mur plein de 1,80 mètres maximum de haut
  - soit d'un mur bahut de 0,80 mètre réhaussé d'une grille métallique ou d'un grillage de 1 mètre maximum
- En bordure des ripisylves, les clôtures seront constituées de haies vives.

Le cas de clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public ne sont pas réglementés notamment dans un souci de sécurité des tiers.

### 5. Portails et portes :

La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.

### 6. Citerne de gaz et gasoil :

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

### 7. Mur de soutènement :

Les pierres de murs de restanque détruits pour les terrassements liés aux constructions ou à l'aménagement de leurs abords doivent être réutilisées dans la construction et/ou leurs aménagements extérieurs.

### 8. Environnement et Energies renouvelables

Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site.

Les panneaux solaires devront bénéficier d'une bonne intégration à la toiture qui les accueille.

Les containers de déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

### **Article Ub.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### Modalités d'application :

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons).

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération.

Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre nécessaire d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut;
- à justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation;



Les besoins minimum à prendre en compte sont :

- habitation : 1 place par logements
- bureaux, services, commerces, artisanat : une place pour 25 m2 de surface de plancher
- hôtels, restaurants, résidence de tourisme : une place par chambre ou par 25 m2 de salle de restaurant
- établissements recevant du public autres que ceux évoqués ci-dessus : une place de stationnement pour 4 personnes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements sociaux.

**Article Ub.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations**

Les terrains indiqués au document graphique comme étant des Espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Les espaces libres doivent couvrir au moins 30% de la superficie du terrain. Ils doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés.

Dans les espaces libres et les espaces verts, le maintien, la protection, la mise en valeur de la végétation naturelle locale doivent être assurés en priorité, en tant que base de plantation prépondérante.

Les espaces extérieurs aménagés (espaces de jeux et de loisir, allées, etc) ne doivent pas être imperméabilisés.

Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.

**Section Ub-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article Ub.14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non applicable





## CHAPITRE IV

### Dispositions applicables à la zone **Uc**

Extensions urbaines à vocation principale d'habitat peu dense



## Zones Uc

### Caractère des zones

Elles correspondent à des pôles urbains de seconde couronne inscrits dans un tissu urbain pavillonnaire. Elles ont une vocation principale d'habitat et d'accueil des équipements liés à sa vocation résidentielle.

L'enjeu est d'organiser et de conforter des secteurs d'habitat peu dense.

Elles comprennent un sous-secteur Uca correspondant au quartier des Oliverons qui correspond aux anciennes oliveraies du château de Carcès, le parcellaire y est donc spécifique et dans le quartier de la Chapelle Notre Dame de Caramy et de la Chapelle Saint-Jaume.

### Section Uc. I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article. Uc.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Hormis dans les conditions spécifiques définies à l'article Uc2, sont interdits:

- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains de camping;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Le stationnement de caravanes et constructions légères isolées (bungalows, mobil-home, préfabriqués,etc...) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier;
- Les carrières;
- Les locaux et constructions à usage industriel;
- Les entrepôts commerciaux.

### Article Uc.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

admis à conditions particulières :

Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol autre que celle interdite à l'article Uc.1 si elle est compatible avec le caractère de la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement.

Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

### Section Uc. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article Uc.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

##### **Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée, soit par acte authentique, soit par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

#### **Voirie :**

Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

#### **Article Uc.4 : Conditions de desserte par les réseaux**

##### **1. Alimentation en eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution.

Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies.

##### **2. Assainissement :**

###### *a. Eaux usées*

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire dès l'achèvement de celui-ci. A défaut, le raccordement à un système individuel autonome, conforme à la législation en vigueur, peut être autorisé.

Le dispositif d'assainissement individuel autonome devra être adapté aux niveaux de contraintes du site énoncés dans les annexes sanitaires.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.

La vidange des piscines est interdite dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

###### *b. Eaux pluviales*

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation prévu à cet effet.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades ou sur les espaces publics.

Les eaux de pluie reçues par les toitures doivent être dirigées vers un dispositif favorisant leur infiltration vers le sous-sol et ralentissant leur évacuation vers les exutoires. Ces dispositifs seront constitués d'une citerne de 6 m<sup>3</sup> minimum par tranche de 150m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées non ouverte à la circulation automobile (toiture, terrasses, balcons, allées...) et/ou d'un puisard d'infiltration soit des deux. L'aménagement de bassins de rétention paysager peut également être accepté.

##### **3. Electricité et téléphone :**

Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faite par câbles posés sur les façades dans des fourreaux de teintes similaires à celles des façades.

#### **Article Uc.5 : Superficie minimale des terrains**

Non applicable

#### **Article Uc.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions devront s'implanter à une distance de l'alignement des voies ou



des emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres

Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

#### **Article Uc.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure à 4 mètres.

Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

#### **Article Uc.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions distinctes doivent être accolées ou doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres.

#### **Article Uc.9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 20% de la superficie totale des terrains. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bassins de piscine non couverte.

#### **Article Uc.10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 2,70 mètres.

Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent (château d'eau, pylônes EDF, tours relais des faisceaux hertziens, etc...)

#### **Article Uc.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

Les constructions doivent respecter le style, la forme et la composition urbaine des constructions existantes.

Les constructions ne doivent porter atteinte ni à la qualité de l'environnement bâti ni au paysage.

En cas de fortes pentes, les constructions doivent être adaptées au profil du terrain par palliers successifs pour éviter les terrassements importants et mieux intégrer le projet au site.

##### 1. Façade :

Les façades seront de couleur en harmonie avec la gamme de la palette déposée en mairie.

Sont interdits les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage.

Les bâtiments annexes devront être traités de manière semblable aux matériaux des bâtiments principaux.

##### 2. Couvertures :

Les toitures pourront comporter de préférence de un à deux pans.

La pente des toitures devra être inférieure à 30%.

Les couvertures seront en tuiles rondes "canal" de même couleur que les constructions environnantes.

Les toits plats et terrasses sont également autorisés. Ils seront de préférence végétalisés.

Toutefois, les couvertures en terrasses autres que végétales sont autorisées sous réserve que leur surface n'excède pas la moitié de la surface totale de



la toiture.

Les souches de cheminées devront être simples et conçues dans les mêmes matériaux que les façades.

### 3. Paraboles et antennes :

Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont interdites en façades ou sur les gardes-corps des balcons et terrasses.

### 4. Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives couplées ou non d'un mur bahut de 0,80 m de haut maximum
- soit d'un mur plein de 1,80 mètres maximum de haut
- soit d'un mur bahut de 0,80 mètre réhaussé d'une grille métallique ou d'un grillage de 1 mètre maximum

Dans le secteur UCa, les murs pleins de clôture sont interdits sur le chemin de Saint Jaume de sorte à conserver le paysage ouvert et naturel sur la chapelle Notre Dame de Caramy et sur la chapelle Saint-Jaume.

Le cas de clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public ne sont pas réglementées notamment dans un souci de sécurité des tiers.

### 5. Portails et portes :

La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.

### 6. Citerne de gaz et gasoil :

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

### 7. Mur de soutènement :

Les pierres de murs de restanque détruits pour les terrassements liés aux

constructions ou à l'aménagement de leurs abords doivent être réutilisées dans la construction et/ou leurs aménagements extérieurs.

### 8. Environnement et Energies renouvelables

Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site.

Les panneaux solaires devront bénéficier d'une bonne intégration à la toiture qui les accueille

Les containers de déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

### **Article Uc.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### Modalités d'application :

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons).

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération.

Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre nécessaire d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé

- à aménager sur un terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut;
- à justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation;

#### Les besoins minimum à prendre en compte sont :

- habitation : 1 place par logement
- bureaux, services, commerces, artisanat : une place pour 25 m<sup>2</sup> de



### surface de plancher

- hôtels, restaurants, résidence de tourisme : une place par chambre ou par 25 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- établissements recevant du public autres que ceux évoqués ci-dessus : une place de stationnement pour 4 personnes.

Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les extensions des bâtiments existants, les changements d'affectation au sens du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements sociaux.

### **Article Uc.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations**

Les terrains indiqués au document graphique comme étant des Espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Les espaces libres doivent couvrir au moins 45% de la superficie du terrain. Ils doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés.

Dans les espaces libres et les espaces verts, le maintien, la protection, la mise en valeur de la végétation naturelle locale doivent être assurés en priorité, en tant que base de plantation prépondérante.

Les espaces extérieurs privés (terrasses, allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés.

Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.

### **Section Uc-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article Uc.14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non applicable



## CHAPITRE V

Dispositions applicables à la zone **Ue**

Zone d'activités économiques  
et de services



## Zones Ue

### Caractère de la zone

Zone à vocation d'accueil et de gestion des activités artisanales existantes et non-polluantes des Praderies et des services publics de la station d'épuration.

### Section Ue. I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article Ue.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Hormis dans les conditions spécifiques définies à l'article Ue2, sont interdits:

- Les terrains de caravane;
- Les terrains de camping;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Le stationnement de caravanes et constructions légères isolées (bungalows, mobil-home, préfabriqués,etc...) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier;
- Les carrières;
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article Ue2

#### Article Ue.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

admis à conditions particulières :

Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol autre que celle interdite à l'article Ue.1 si elle est compatible avec le caractère artisanal de la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement;

Les logements :

- s'ils correspondent aux logements de fonction des établissements installés dans la zone
- s'ils représentent moins de 150m<sup>2</sup> de **surface de plancher** par établissement;
- s'ils sont intégrés ou associés au bâtiment principal

Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles sont compatibles avec le caractère de la zone et entraînent pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens;

Les affouillements et exhaussements du sol exclusivement s'ils sont liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

### Section Ue. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article Ue.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

##### **Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée, soit par acte authentique, soit par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Tout nouvel accès direct sur la RD13 et RD 562 fera l'objet d'une autorisation auprès des services du Conseil Général.





## **Voirie :**

Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

### **Article Ue.4 : Conditions de desserte par les réseaux**

#### **1. Alimentation en eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution.

Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies.

#### **2. Assainissement :**

##### *a. Eaux usées*

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées eaux pluviales.

Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

##### *b. Eaux pluviales*

Les constructions et les clôtures ne devront pas constituer des obstacles au

libre écoulement des eaux.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation prévu à cet effet.

Les eaux de ruissellement des voiries doivent être dirigées vers des bassins de rétention dont la capacité permettra de conserver les débits de fuite existants avant les aménagements.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades.

Toute opération de construction et d'aménagement doit organiser la collecte des eaux de ruissellement des surfaces qu'elle imperméabilise afin de ne pas augmenter le débit de fuite de la parcelle non aménagée.

A défaut de présence de toiture végétalisée, les eaux de pluie reçues par les toitures doivent être dirigées vers un dispositif favorisant leur infiltration vers le sous-sol et ralentissant leur évacuation vers les exutoires. Ces dispositifs seront constitués d'une citerne de 6 m<sup>3</sup> minimum par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées non ouverte à la circulation automobile et/ou d'un puisard d'infiltration, soit des deux. L'aménagement de bassins de rétention paysagers peut être également accepté.

Les surfaces de stationnement et d'évolution des véhicules et des engins, de stockage de matériaux doivent être étanches et dotées d'un dispositif de dégraissage-déshuilage et de lavage des eaux de ruissellement avant rejet dans le réseau pluvial.

Seules les aires de stationnement pour employés et visiteurs pourront être végétalisées avec des plaques evergreen ou bénéficier d'un traitement au sol afin de faciliter la perméabilité des sols.

### **Article Ue.5 : Superficie minimale des terrains**

Non applicable



### **Article Ue.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance :

- au moins égale à 15 mètres de l'axe de la RD 562;
- au moins égale à 5 mètres de l'axe des autres voies ou des emprises publiques existantes ou à créer.

Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

### **Article Ue.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

### **Article Ue.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments distincts doivent être accolés ou doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres.

### **Article Ue.9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60% de la surface des terrains

### **Article Ue.10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent (château d'eau, pylônes EDF, tours relais des faisceaux hertziens, etc...)

### **Article Ue.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

Les constructions, installations et dépôts ne doivent porter atteinte ni à la qualité de l'environnement bâti ni au paysage;

#### 1. Matériaux

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (bétons, carreaux de plâtres, briques, parpaings) est interdit.

Les bâtiments annexes doivent être traités avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

#### 2. Plantations

Les réservoirs et dépôts laissés à l'air libre doivent être entourés de haies vives qui les masquent totalement

Une bande paysagère de 3 mètres de largeur doit être plantée en bordure de la RD 562 hors passage des accès.

#### 3. Enseignes

Les enseignes lumineuses au-dessus du faitage ou de l'acrotère sont interdites;

Les enseignes de toute nature apposées en façade ne peuvent avoir une surface de plus de 4 m<sup>2</sup>;



Les enseignes à drapeaux ne peuvent avoir une largeur supérieure à 60 cm;

#### 4. Clôtures

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives couplées ou non d'un mur bahut de 0,80 m de haut maximum
- soit d'un mur bahut de 0,80 mètre réhaussé d'une grille métallique ou d'un grillage de 1 mètre maximum.

Le cas de clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public ne sont pas réglementées notamment dans un souci de sécurité des tiers.

#### 5. Environnement et Energies renouvelables

Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site.

Les panneaux solaires sont autorisés et vivement recommandés en toiture et en façade.

#### **Article Ue.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

##### Modalités d'application :

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons).

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements

Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération. Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre nécessaire d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un terrain, situé à moins de 300 mètres du premier,

les surfaces de stationnement qui lui font défaut;

- à justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation;

##### Les besoins minimum à prendre en compte sont :

\* logements de fonction : 2 places par logement

\* artisanat, bureaux et services : une place pour 40 m<sup>2</sup> de **surface de plancher**

\* commerces de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente : une place pour 25 m<sup>2</sup> de **surface de plancher**

#### **Article Ue.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations**

Les aires de stationnement et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par place;

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées lorsque leur état le nécessite par des plantations équivalentes et de taille semblable;

Les espaces extérieurs privés (terrasses, allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés.

Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.

20% au moins de la superficie d'un terrain doit être traité en espace vert et planté d'un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup>.

#### **Section Ue-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

##### **Article Ue.14 : Coefficient d'occupation du sol**

**Non applicable**





## CHAPITRE VI

Dispositions applicables à la zone **Up**

Zone de la caserne des pompiers



## Zones Up

### Caractère de la zone

Zone destinée à recevoir une caserne des pompiers et ses équipements connexes liés à son bon fonctionnement ainsi qu'un poste de détente de transport de gaz.

### Section Up. I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article. Up.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Hormis dans les conditions spécifiques définies à l'article Up2, sont interdits:

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article Up2
- Les parcs d'attraction permanents;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains de camping;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Le stationnement de caravanes et constructions légères isolées (bungalows, mobil-home, préfabriqués,etc...) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier;
- Les carrières;
- Les locaux et constructions à usage industriel;
- Les entrepôts commerciaux.

#### Article Up.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

##### admis à conditions particulières :

Les constructions si elles sont liées au fonctionnement de la caserne des pompiers et ses équipements connexes (logements de fonction, aires de manoeuvre, terrains de sport et d'entraînement, station gazole, entrepôt de véhicules, station de lavage, aire de stationnement...)

Les constructions, installations et travaux s'ils correspondent à des

équipements publics ou d'intérêt collectif;

Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles correspondent à des activités nécessaires au fonctionnement de la zone et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens;

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

### Section Up. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article Up.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

##### **1. Accès :**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique;

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

##### **2. Voirie :**

Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.



## **Article Up.4 : Conditions de desserte par les réseaux**

### **1. Alimentation en eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution.

### **2. Assainissement :**

#### *a. Eaux usées*

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.

Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

#### *b. Eaux pluviales*

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation prévu à cet effet.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades ou sur les espaces publics.

### **3. Electricité et téléphone :**

Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faite par câbles posés sur les façades dans des fourreaux de teintes similaires à celles des façades.

## **Article Up.5 : Superficie minimale des terrains**

Non applicable

## **Article Up.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

- au moins égale à 25 mètres de la RD 13;
- au moins égale à 5 mètres des autres voies ou des emprises publiques existantes ou à créer.

Cette distance est portée à 5 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

## **Article Up.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure à 4 mètres.

Cette distance est portée à 5 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

## **Article Up.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé



### **Article Up.9 : Emprise au sol**

Non réglementé

### **Article Up.10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent (château d'eau, pylônes EDF, tours relais des faisceaux hertziens, etc...)

### **Article Up.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

Les constructions doivent respecter le style, la forme et la composition urbaine des constructions existantes.

Les constructions ne doivent porter atteinte ni à la qualité de l'environnement bâti ni au paysage.

#### 1. Façade :

Sont interdits les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage.

#### 2. Couvertures :

Les couvertures seront en tuiles rondes "canal" ou industrielles.  
Les toits plats et terrasses sont également autorisés. Ils seront de préférence végétalisés.

#### 3. Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées :  
- soit par des haies vives couplées ou non d'un mur bahut de 0,80 m de haut maximum  
- soit d'un mur bahut de 0,80 mètre réhaussé d'une grille métallique de 1 mètre

En bordure des ripisylves, les clôtures seront constituées de haies vives.

Le cas de clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public ne sont pas réglementées notamment dans un souci de sécurité des tiers.

#### 4. Portails et portes :

La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.

#### 5. Citerne de gaz et gasoil :

Les citernes de gaz seront enterrées.  
Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

#### 6. Environnement et Energies renouvelables

Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site.

### **Article Up.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations de la caserne des pompiers et des équipements connexes, doit être assuré sur le terrain lui-même.

### **Article Up.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations**

Les terrains indiqués au document graphique comme étant des Espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres doivent couvrir au moins 20% de la superficie du terrain. Ils doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés.

Dans les espaces libres et les espaces verts, le maintien, la protection, la mise en valeur de la végétation naturelle locale doivent être assurés en priorité, en tant que base de plantation prépondérante.





Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.

Le traitement paysager de la façade sur la RD13 devra être particulièrement soigné.

### **Section Up-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article Up. 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non applicable



## CHAPITRE IX

Dispositions applicables à la zone **Ulcg**  
Zone d'accueil du pôle de quartier des Bauquières



## **Zones Ulcg**

### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'un pôle de quartier au lieu-dit des Bauquières.

Elle est destinée à recevoir des équipements publics et d'intérêt collectif (collège et ses équipements, gendarmerie et ses logements de fonction) et des logements mixtes (accession, libre et social).

### **Section Ulcg. I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article. Ulcg.1 : Occupation et utilisation du sol interdites**

Hormis dans les conditions spécifiques définies à l'article Ulcg, sont interdits:

- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains de camping;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Le stationnement de caravanes et constructions légères isolées (bungalows, mobil-home, préfabriqués, etc...) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier;
- Les carrières;
- Les entrepôts commerciaux.
- Les locaux industriels et artisanaux;
- Les constructions, installations et travaux à usage agricole.

#### **Article Ulcg.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

admis à conditions particulières :

Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol autre que celle interdite à l'article Ulcg.1 si elle est compatible avec le caractère de la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement;

Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles sont compatibles avec le caractère de la zone et entraînent pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens;

Les affouillements et exhaussements du sol exclusivement s'ils sont liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

#### **Section Ulcg. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article Ulcg.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **1. Accès :**

Il s'agira d'organiser les entrées/sorties de l'ensemble urbain.

Le plan de voirie va au-delà de la zone. Il doit être compatible et mis en place en fonction des emplacements réservés sur les planches graphiques du Plan Local d'Urbanisme;

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit;

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique;

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.



## 2. Voirie :

Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères;

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir;

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **Article Ulcg.4 : Conditions de desserte par les réseaux**

#### 1. Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution.

Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies.

#### 2. Assainissement :

##### *a. Eaux usées*

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.

Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

##### *b. Eaux pluviales*

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades.

Les eaux de pluie reçues par les toitures doivent être dirigées vers un dispositif favorisant leur infiltration vers le sous-sol et ralentissant leur évacuation vers les exutoires. Les dispositifs seront constitués d'une citerne pouvant servir de réserve d'eau brute soit d'un puisard d'infiltration.

L'aménagement de bassins de rétention paysager peut également être accepté.

### **3. Electricité et téléphone :**

Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faite par câbles posés sur les façades dans des fourreaux de teintes similaires à celles des façades.

### **Article Ulcg.5 : Superficie minimale des terrains**

Non applicable

### **Article Ulcg.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

La distance doit être au moins égale à 5 mètres des voies ou des emprises publiques existantes ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.



### **Article Ulcg.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure à 4 mètres.

La construction sur les limites séparatives est autorisée pour édifier des bâtiments jointifs ou mitoyens.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

### **Article Ulcg.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions distinctes doivent être accolées ou doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres.

### **Article Ulcg.9 : Emprise au sol**

Non réglementé

### **Article Ulcg.10 : Hauteur maximale des constructions**

- Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, les hauteurs pourront atteindre 15 mètres;

- Pour les logements, les hauteurs ne devront pas excéder 7 mètres.

Les hauteurs des bâtiments devront tenir compte de l'ensoleillement de chaque parcelle en particulier sur l'Hubac du chemin d'Entrecasteaux.

Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent (château d'eau, pylônes EDF, tours relais des faisceaux hertziens, etc...)

### **Article Ulcg.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

Les constructions ne doivent porter atteinte ni à la qualité de l'environnement bâti ni au paysage.

Les constructions devront présenter une architecture soignée présentant une unité esthétique sur l'ensemble du secteur.

L'épannelage des constructions devra veiller à rompre tout effet de barre verticale.

Le traitement des abords des constructions devra se prolonger du pied des bâtiments à la limite de l'espace public ou de la chaussée dans le cas des bâtiments publics.

En cas de fortes pentes, les constructions doivent être adaptées au profil du terrain par palliers successifs pour éviter les terrassements importants et mieux intégrer le projet au site.

L'objectif est de prendre en compte de la pente en adoptant une architecture spécifique : construction en cascade ascendante ou descendante, selon les accès ; constructions sur pilotis ; toiture terrasse et toiture végétalisée plate ou en bute.

#### 1. Façade :

Sont interdits les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage.

Les coffrets techniques et les blocs de climatisation doivent être intégrés dans l'épaisseur des murs et non en saillie et être masqués par un dispositif architectural soigné, les intégrant à la façade et les soustrayant aux vues depuis l'espace public.

#### 2. Couvertures :

Les toits plats et terrasses sont autorisés. Ils seront de préférence végétalisés.

Les toits terrasses minéraux doivent être recouverts de matériaux coloris ne



tranchant pas avec le contexte environnant et ne présentant aucune brillance. Les toits végétaux doivent être plantés d'une végétation extensive.

Si la couverture est réalisée en tuiles, seules sont autorisées les tuiles rondes ou canal. Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites.

### 3. Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives couplées ou non d'un mur bahut de 0,80 m de haut maximum
- soit d'un mur bahut de 0,80 mètre réhaussé d'une grille métallique de 1 mètre

Les matériaux des murs bahut utilisés doivent être semblables aux matériaux de la construction ou en pierres sèches.

Le cas de clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ne sont pas réglementées notamment dans un souci de sécurité des tiers.

### 4. Portails et portes :

La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.

### 5. Mur de soutènement :

Les pierres de murs de restanque détruits pour les terrassements liés aux constructions ou à l'aménagement de leurs abords doivent être réutilisées dans la construction et/ou leurs aménagements extérieurs.

### 6. Environnement et Energies renouvelables :

Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site.

L'installation de matériel de production d'énergie renouvelable en façade,

en garde corps, en toiture, ou en tout autre élément des constructions est autorisé.

Ces éléments devront être partie intégrante de la composition architecturale des bâtiments. Il est de même pour les parements ou bardages extérieurs répondant à un besoin en isolation thermique ou acoustique.

### Panneaux solaires :

Au vu des taux d'ensoleillement de la région, ils sont vivement conseillés au regard de la durabilité des équipements.

Les proportions et les dimensions des panneaux solaires doivent être les plus harmonieuses possibles.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

L'usage de panneaux photovoltaïques en façade est autorisé.

### 7. Citerne de gaz et gasoil :

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées

### **Article Ulcg.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### Modalités d'application :

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons).

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération.



Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre nécessaire d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé.

- à aménager sur un terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut;
- à justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation;

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

- pour les équipements publics et d'intérêt collectif, le calcul du nombre de places de stationnement requises est fonction de la vocation des structures potentielles, de leur capacité d'accueil ou de la surface de plancher escomptée par type de structures.

Le nombre de places de stationnement sera adapté aux besoins des opérations.

- pour les constructions à usage d'habitation: 1 place par logement de 70m<sup>2</sup> et moins et 2 places au-delà de 71m<sup>2</sup>

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements sociaux.

**Article Ulcg.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations**

Les terrains indiqués au document graphique comme étant des Espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces libres et les espaces verts, le maintien, la protection, la mise en valeur de la végétation naturelle locale doivent être assurés en priorité, en tant que base de plantation prépondérante.

Les aires de stationnement publiques et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

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

Les aires de stationnement pourront être végétalisées avec des dalles gazon pavé ou bénéficier d'un traitement au sol afin de faciliter la perméabilité des sols.

Les espaces libres plantés devront constituer des parcours d'écoulement des eaux de crues.

Les végétaux utilisés devront être adaptés au climat méditerranéen et peu consommateurs d'eau.

L'emploi d'arbres à feuilles caduques est recommandé pour optimiser la gestion climatique du quartier.

Les plantations liées aux ouvrages de gestion des eaux de pluie seront préférentiellement des espèces adaptées aux milieux humides ( roseau, iris, typha, carex...).

Les haies de limite de parcelles seront conservées dans la mesure du possible.

**Section Ulcg-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article Ulcg. 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non applicable







## CHAPITRE VIII

Dispositions applicables à la zone **Usp**  
Zone d'équipements à vocation sportive



## Zone Usp

### Caractère de la zone

Zone d'équipements à vocation sportive.

Elle correspond au périmètre à l'intérieur duquel il s'agit de favoriser l'implantation et la réhabilitation d'équipements sportifs.

### Section Usp. I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article. Usp.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Hormis dans les conditions spécifiques définies à l'article Usp2, sont interdits:

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de ceux visés à l'article Usp2;
- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains de camping;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Le stationnement de caravanes et constructions légères isolées (bungalows, mobil-home, préfabriqués,etc...) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier;
- Les carrières;
- Les entrepôts commerciaux.
- Les commerces et services;
- Les locaux industriels et artisanaux;
- Les constructions, installations et travaux à usage agricole.

#### Article Usp.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

admis à conditions particulières :

Les constructions, installations et travaux s'ils sont liés à la vocation sportive de la zone;

Les logements s'ils correspondent aux logements de fonction et s'ils représentent moins de 150m<sup>2</sup> de **surface de plancher**;

Les commerces et services s'ils sont liés à la vocation sportive de la zone (buvette, restaurant);

Les constructions, installations et travaux s'ils correspondent à des équipements publics ou d'intérêt collectif;

Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles correspondent à des activités nécessaires au fonctionnement de la zone et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens;

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

### Section Usp. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article Usp.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

##### **1. Accès :**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique;

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

##### **2. Voirie :**

Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux



exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

#### **Article Usp.4 : Conditions de desserte par les réseaux**

##### **1. Alimentation en eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution.

Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies.

##### **2. Assainissement :**

###### *a. Eaux usées*

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire quand celui-ci existe. A défaut, le raccordement à un système individuel autonome, conforme à la législation en vigueur, peut être autorisé.

Le dispositif d'assainissement individuel autonome devra être adapté aux niveaux de contraintes du site énoncés dans les annexes sanitaires.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.

Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

###### *b. Eaux pluviales*

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation prévu à cet effet.

Les eaux de ruissellement des voiries doivent être dirigées vers des bassins de

rétenion dont la capacité permettra de conserver les débits de fuite existants avant les aménagements.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades ou sur les espaces publics.

Les eaux de pluie reçues par les toitures doivent être dirigées vers un dispositif favorisant leur infiltration vers le sous-sol et ralentissant leur évacuation vers les exutoires. Ces dispositifs seront constitués d'une citerne de 6 m<sup>3</sup> minimum par tranche de 150m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées non ouverte à la circulation automobile (toiture, terrasses, balcons, allées...) et/ou d'un puisard d'infiltration soit des deux. L'aménagement de bassins de rétention paysager peut également être accepté.

##### **3. Electricité et téléphone :**

Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faite par câbles posés sur les façades dans des fourreaux de teintes similaires à celles des façades.

#### **Article Usp.5 : Superficie minimale des terrains**

Non applicable

#### **Article Usp.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

- au moins égale à 15 mètres de l'axe de la RD 13;
- au moins égale à 5 mètres de l'axe des autres voies ou des emprises publiques existantes ou à créer.

Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des



services publics et aux réseaux d'intérêt public.

#### **Article Usp.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure à 4 mètres.

Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

#### **Article Usp.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

#### **Article Usp.9 : Emprise au sol**

Non réglementé

#### **Article Usp.10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent (château d'eau, pylônes EDF, tours relais des faisceaux hertziens, etc...)

#### **Article Usp.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

Les constructions doivent respecter le style, la forme et la composition urbaine des constructions existantes.

Les constructions ne doivent porter atteinte ni à la qualité de l'environnement bâti ni au paysage.

En cas de fortes pentes, les constructions doivent être adaptées au profil du terrain par palliers successifs pour éviter les terrassements importants et

mieux intégrer le projet au site.

#### 1. Façade :

Sont interdits les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage.

#### 2. Couvertures :

Les couvertures seront en tuiles rondes "canal" de même couleur que les constructions environnantes.

Les toits plats et terrasses sont également autorisés. Ils seront de préférence végétalisés.

#### 3. Paraboles et antennes :

Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont interdites en façades ou sur les gardes-corps des balcons et terrasses.

#### 4. Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives couplées ou non d'un mur bahut de 0,80 m de haut maximum
- soit d'un mur plein de 1,80 mètres maximum de haut
- soit d'un mur bahut de 0,80 mètre réhaussé d'une grille métallique ou d'un grillage de 1 mètre maximum.

En bordure des ripisylves, les clôtures seront constituées de haies vives.

Le cas de clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public ne sont pas réglementées notamment dans un souci de sécurité des tiers.

#### 5. Portails et portes :

La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.

#### 6. Citerne de gaz et gasoil :

Les citernes de gaz seront enterrées.



Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

#### 7. Mur de soutènement :

Les pierres de murs de restanque détruits pour les terrassements liés aux constructions ou à l'aménagement de leurs abords doivent être réutilisées dans la construction et/ou leurs aménagements extérieurs.

#### 8. Environnement et Energies renouvelables

Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site.

Les panneaux solaires devront bénéficier d'une bonne intégration à la toiture qui les accueille.

#### **Article Usp.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

##### Modalités d'application :

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons).

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération.

Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre nécessaire d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé:

- à aménager sur un terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut;
- à justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation;

#### Les besoins minimum à prendre en compte sont :

- services, commerces, restaurant, buvette : une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- logement de fonction : 1 place par logement
- établissements recevant du public autres que ceux évoqués ci-dessus : une place de stationnement pour 4 personnes.

#### **Article Usp.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations**

Les terrains indiqués au document graphique comme étant des Espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces libres et les espaces verts, le maintien, la protection, la mise en valeur de la végétation naturelle locale doivent être assurés en priorité, en tant que base de plantation prépondérante.

Les aires de stationnement publiques et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

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

Les aires de stationnement pourront être végétalisées avec des dalles gazon pavé ou bénéficier d'un traitement au sol afin de faciliter la perméabilité des sols.

Les espaces libres plantés devront constituer des parcours d'écoulement des eaux de crues.

Les végétaux utilisés devront être adaptés au climat méditerranéen et peu consommateurs d'eau.

L'emploi d'arbres à feuilles caduques est recommandé pour optimiser la gestion climatique du quartier.

#### **Section Usp-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

##### **Article Usp. 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non applicable





## CHAPITRE VII

Dispositions applicables à la zone **Ut**

Zones d'équipements touristiques





## **Zones Ut**

### **Caractère de la zone**

Zones d'équipements touristiques accueillant le camping des Fouguières, les résidences de vacances de la R.A.T.P. et les hébergements à vocation de loisirs des Bastidettes.

L'enjeu est de permettre le maintien de ces activités et d'y favoriser les occupations et utilisations du sol liées au tourisme et aux loisirs.

### **Section Ut. I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article. Ut.1 : Occupation et utilisation du sol interdites**

Hormis dans les conditions spécifiques définies à l'article Ut2, sont interdits:

- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les carrières;
- Les entrepôts commerciaux.
- Les locaux et constructions à usage industriel;
- Les constructions, installations et travaux à usage agricole.
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article Ut2

#### **Article Ut.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

admis à conditions particulières :

Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol autre que celle interdite à l'article Ut.1 si elle est compatible avec le caractère touristique et de loisirs de la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement;

Les hébergements et équipements s'ils sont à usage touristique et de loisirs (hôtels, campings, H.L.L, terrains de caravanage, parcs résidentiels de loisirs,

résidence de tourisme, restaurants..);

Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées et nécessaires à l'exploitation des zones (logement de l'exploitant, logement du gardien, logement des professionnels) dans la limite de 200m2 de **surface de plancher**;

Les constructions à usage commercial et de service s'ils sont liés à l'activité touristique et de loisirs dans la limite de 150m2 **surface de plancher**;

Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles correspondent à des activités nécessaires au fonctionnement de la zone et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens;

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

### **Section Ut. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article Ut.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **1. Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée, soit par acte authentique, soit par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique;

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.



Tout nouvel accès direct sur la RD13 fera l'objet d'une autorisation auprès des services du Conseil Général.

## **2. Voirie :**

Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

### **Article Ut.4 : Conditions de desserte par les réseaux**

#### **1. Alimentation en eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution.

Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies.

#### **2. Assainissement :**

##### *a. Eaux usées*

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire quand celui-ci existe. A défaut, le raccordement à un système individuel autonome, conforme à la législation en vigueur, peut être autorisé.

Le dispositif d'assainissement individuel autonome devra être adapté aux niveaux de contraintes du site énoncés dans les annexes sanitaires.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.

La vidange des piscines ne doit pas être effectuée dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

##### *b. Eaux pluviales*

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation prévu à cet effet.

Les eaux de ruissellement des voiries doivent être dirigées vers des bassins de rétention dont la capacité permettra de conserver les débits de fuite existants avant les aménagements.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades ou sur les espaces publics.

Les eaux de pluie reçues par les toitures doivent être dirigées vers un dispositif favorisant leur infiltration vers le sous-sol et ralentissant leur évacuation vers les exutoires. Ces dispositifs seront constitués d'une citerne de 6 m<sup>3</sup> minimum par tranche de 150m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées non ouverte à la circulation automobile (toiture, terrasses, balcons, allées...) et/ou d'un puisard d'infiltration soit des deux. L'aménagement de bassins de rétention paysager peut également être accepté.

#### **3. Electricité et téléphone :**

Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faite par câbles posés sur les façades dans des fourreaux de teintes similaires à celles des façades.

### **Article Ut.5 : Superficie minimale des terrains**

Non applicable



### **Article Ut.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

- au moins égale à 15 mètres de l'axe de la RD 13;
- au moins égale à 5 mètres de l'axe des autres voies ou des emprises publiques existantes ou à créer.

Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

### **Article Ut.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure à 4 mètres.

Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

### **Article Ut.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments distincts doivent être accolés ou doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres.

### **Article Ut.9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 10% de la superficie totale des terrains. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bassins de piscine non couverte.

### **Article Ut.10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent (château d'eau, pylônes EDF, tours relais des faisceaux hertziens, etc...)

### **Article Ut.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

Les constructions doivent respecter le style, la forme et la composition urbaine des constructions existantes.

Les constructions ne doivent porter atteinte ni à la qualité de l'environnement bâti ni au paysage.

En cas de fortes pentes, les constructions doivent être adaptées au profil du terrain par palliers successifs pour éviter les terrassements importants et mieux intégrer le projet au site.

#### 1. Façade :

Les façades seront de couleur en harmonie avec la gamme de la palette déposée en mairie.

Sont interdits les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage.

#### 2. Couvertures :

Les couvertures seront en tuiles rondes "canal" de même couleur que les constructions environnantes.

Les toits plats et terrasses sont également autorisés. Ils seront de préférence végétalisés.

#### 3. Paraboles et antennes :

Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont interdites en façades ou sur les gardes-corps des balcons et terrasses.

#### 4. Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives couplées ou non d'un mur bahut de 0,80 m de haut maximum



- soit d'un mur plein de 1,80 mètres maximum de haut
- soit d'un mur bahut de 0,80 mètre réhaussé d'une grille métallique ou d'un grillage de 1 mètre maximum.

En bordure des ripisylves, les clôtures seront constituées de haies vives.

Le cas de clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public ne sont pas réglementés notamment dans un souci de sécurité des tiers.

#### 5. Portails et portes :

La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.

#### 6. Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

#### 7. Mur de soutènement :

Les pierres de murs de restanque détruits pour les terrassements liés aux constructions ou à l'aménagement de leurs abords doivent être réutilisées dans la construction et/ou leurs aménagements extérieurs.

#### 8. Environnement et Energies renouvelables

Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site.

Les panneaux solaires devront bénéficier d'une bonne intégration à la toiture qui les accueille.

### **Article Ut.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### Modalités d'application :

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou

privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons).

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération.

Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre nécessaire d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé.

- à aménager sur un terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut;
- à justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation;

#### Les besoins minimum à prendre en compte sont :

- services, commerces : une place pour 40 m<sup>2</sup> de Surface de plancher
- hôtels, restaurants, résidence de tourisme : une place par chambre ou par 25 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- camping, H.L.L, parcs résidentiels de loisirs : une place par emplacement
- établissements recevant du public autres que ceux évoqués ci-dessus : une place de stationnement pour 4 personnes.

### **Article Ut.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations**

Les terrains indiqués au document graphique comme étant des Espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres doivent couvrir au moins 50% de la superficie du terrain. Ils doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés.

Dans les espaces libres et les espaces verts, le maintien, la protection, la mise en valeur de la végétation naturelle locale doivent être assurés en priorité, en tant que base de plantation prépondérante.

Les aires de stationnement publiques et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.



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

Les espaces extérieurs privés (terrasses, allées) doivent être imperméabilisés le moins possible.

Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.

Les végétaux utilisés devront être adaptés au climat méditerranéen et peu consommateurs d'eau.

### **Section Ut-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article Ut. 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non applicable

TITRE III-  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER





## CHAPITRE I

### Dispositions applicables aux zones **AUh** Zones à vocation résidentielle





## Zones AUh

### Caractère des zones

Les zones AUh correspondent aux extensions urbaines et présentent un caractère stratégique pour le développement à moyen terme de la commune.

Ce sont des zones à vocation résidentielle destinées à accueillir principalement de l'habitat et les équipements qui y sont liés.

Leur ouverture à l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements ayant une capacité suffisante nécessaire à leur fonctionnement (voies de desserte, réseau d'électricité et réseau d'assainissement collectif).

Il convient de concilier la vocation résidentielle des sites avec la préservation du milieu naturel. A cet effet, le règlement de la zone dicte des prescriptions paysagères et architecturales.

Elles font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation conformément à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme et R.123-3-1 du Code de l'urbanisme.

### Section AUh-1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article AUh.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Hormis dans les conditions spécifiques définies à l'article AUh2, sont interdits:

- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains de camping;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Le stationnement de caravanes et constructions légères isolées (bungalows, mobil-home, préfabriqués, etc...) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier;
- Les carrières;

- Les locaux et constructions à usage industriel;
- Les entrepôts commerciaux.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article AUh.2;
- Les constructions, installations et travaux à usage agricole.

### Article AUh.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

admis à conditions particulières :

Toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article AUh.1 sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement.

Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

### Section AUh. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article AUh.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

##### **1. Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée, soit par acte authentique, soit par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.



La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

## **2. Voirie :**

Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

### **Article AUh.4 : Conditions de desserte par les réseaux**

#### **1. Alimentation en eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution.

#### **2. Assainissement :**

##### *a. Eaux usées*

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire dès l'achèvement de celui-ci. A défaut, le raccordement à un système individuel autonome, conforme à la législation en vigueur, peut être autorisé.

Le dispositif d'assainissement individuel autonome devra être adapté aux niveaux de contraintes du site et aux recommandations techniques énoncés dans les annexes sanitaires.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées eaux pluviales.

La vidange des piscines ne doit pas être effectuée dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

##### *b. Eaux pluviales*

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades.

Les eaux de pluie reçues par les toitures doivent être dirigées vers un dispositif favorisant leur infiltration vers le sous-sol et ralentissant leur évacuation vers les exutoires.

Il est nécessaire que les eaux de pluie reçues par les toitures soient dirigées vers un dispositif favorisant leur infiltration vers le sous-sol et ralentissant leur évacuation vers les exutoires.

Les dispositifs pourront être constitués d'une citerne de 6m<sup>3</sup> minimum pouvant servir de réserve d'eau brute pour la maison et/ou le jardin soit d'un puisard d'infiltration. L'aménagement de bassins de rétention paysager peut également être accepté.

#### **3. Electricité et téléphone :**

Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faite par câbles posés sur les façades dans des fourreaux de teintes similaires à celles des façades.



### **Article AUh.5 : Superficie minimale des terrains**

Non applicable

### **Article AUh.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance :

- d'au moins 15 mètres de l'axe des routes départementales (RD 562, 222 et 13);
- d'au moins 5 mètres des autres voies ou des emprises publiques existantes ou à créer.

Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

### **Article AUh.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure à 4 mètres.

Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

### **Article AUh.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments distincts doivent être accolés ou doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres.

### **Article AUh.9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 15% de la superficie totale des terrains. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bassins de piscine non couverte.

### **Article AUh.10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 2,70 mètres.

Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent (château d'eau, pylônes EDF, tours relais des faisceaux hertziens, etc...)

### **Article AUh.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

Les constructions doivent respecter le style, la forme et la composition urbaine des constructions existantes.

Les constructions ne doivent porter atteinte ni à la qualité de l'environnement bâti ni au paysage.

En cas de fortes pentes, les constructions doivent être adaptées au profil du terrain par palliers successifs pour éviter les terrassements importants et mieux intégrer le projet au site.

1. Façade :

Les façades seront de couleur en harmonie avec la gamme de la palette déposée en mairie.

Sont interdits les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage.

Les bâtiments annexes devront être traités de manière semblable aux matériaux des bâtiments principaux.



## 2. Couvertures :

Les toitures pourront comporter de préférence de un à deux pans.  
La pente des toitures devra être inférieure à 30%.

Les couvertures seront en tuiles rondes "canal" de même couleur que les constructions environnantes.

Les toits plats et terrasses sont également autorisés. Ils seront de préférence végétalisés.

Toutefois, les couvertures en terrasses autres que végétales sont autorisées sous réserve que leur surface n'excède pas la moitié de la surface totale de la toiture.

Les souches de cheminées devront être simples et conçues dans les mêmes matériaux que les façades.

## 3. Paraboles et antennes

Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont interdites en façades ou sur les gardes-corps des balcons et terrasses.

## 4. Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives couplées ou non d'un mur bahut de 0,80 m de haut maximum
- soit d'un mur plein de 1,80 mètres maximum de haut
- soit d'un mur bahut de 0,80 mètre réhaussé d'une grille métallique ou d'un grillage de 1 mètre maximum.

Le cas de clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public ne sont pas réglementés notamment dans un souci de sécurité des tiers.

## 5. Portails et portes :

La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.

## 6. Citerne de gaz et gasoil :

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

## 7. Mur de soutènement :

Les pierres de murs de restanque détruits pour les terrassements liés aux constructions ou à l'aménagement de leurs abords doivent être réutilisées dans la construction et/ou leurs aménagements extérieurs.

## 8. Environnement et Energies renouvelables

Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site.

### **Article AUh.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### Modalités d'application :

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons).

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération.

Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre nécessaire d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut;



- à justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation;

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

- habitation : 1 place par logement
- bureaux, services, commerces, artisanat : une place pour 25 m2 de **surface de plancher**
- hôtels, restaurants, résidence de tourisme : une place par chambre ou par 25 m2 de salle de restaurant
- établissements recevant du public autres que ceux évoqués ci-dessus : une place de stationnement pour 4 personnes.

Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les extensions des bâtiments existants, les changements d'affectation au sens du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements sociaux.

#### **Article AUh.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations**

Les terrains indiqués au document graphique comme étant des Espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**Les espaces libres doivent couvrir au moins 50% de la superficie du terrain. Ils doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés.**

Dans les espaces libres et les espaces verts, le maintien, la protection, la mise en valeur de la végétation naturelle locale doivent être assurés en priorité, en tant que base de plantation prépondérante.

Les aires de stationnement publiques et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

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

Les végétaux utilisés devront être adaptés au climat méditerranéen et peu

consommateurs d'eau.

#### **Section AUh-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article AUh.14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non applicable



## CHAPITRE II

### Dispositions applicables à la zone **AUe** Zone d'extension de la zone d'activités des Praderies



## **Zone AUe**

### **Caractère de la zone**

Zone destinée à l'accueil et la gestion d'activités artisanales. Elle correspond à l'extension au sud de la zone des Praderies.

Sa réalisation et son fonctionnement devront résolument être inscrits dans le développement durable.

Son ouverture à l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la création des équipements ayant une capacité suffisante nécessaire à leur fonctionnement (voies de desserte, réseau d'électricité et réseau d'assainissement collectif).

Elles font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation conformément à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme et R.123-3-1 du Code de l'urbanisme.

### **Section AUe-1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article. AUe.1 : Occupation et utilisation du sol interdites**

Hormis dans les conditions spécifiques définies à l'article AUe2, sont interdits:

- Les parcs d'attraction permanents;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains de camping;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Le stationnement de caravanes et constructions légères isolées (bungalows, mobil-home, préfabriqués,etc...) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier;
- Les carrières;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article AUe.2;
- Les constructions, installations et travaux à usage agricole.

### **Article AUe.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

admis à conditions particulières :

Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol autre que celle interdite à l'article AUe.1 si elle est compatible avec le caractère artisanal de la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement;

Les logements :

- s'ils correspondent aux logements de fonction des établissements installés dans la zone
- s'ils représentent moins de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher par établissement;
- s'ils sont intégrés ou associés au bâtiment principal

Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles sont compatibles avec le caractère de la zone et entraînent pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens;

Les affouillements et exhaussements du sol exclusivement s'ils sont liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

### **Section AUe. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article AUe.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **1. Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée, soit par acte authentique, soit par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.



Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

## **2. Voirie :**

Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

### **Article AUe.4 : Conditions de desserte par les réseaux**

#### **1. Alimentation en eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution.

Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies.

#### **2. Assainissement :**

##### *a. Eaux usées*

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire dès l'achèvement de celui-ci. A défaut, le raccordement à un système individuel autonome, conforme à la législation en vigueur, peut être autorisé.

Le dispositif d'assainissement individuel autonome devra être adapté aux niveaux de contraintes du site et aux recommandations techniques énoncés dans les annexes sanitaires.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées eaux pluviales.

Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

##### *b. Eaux pluviales*

Les constructions et les clôtures ne devront pas constituer des obstacles au libre écoulement des eaux.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation prévu à cet effet.

Les eaux de ruissellement des voiries doivent être dirigées vers des dispositifs de désablage, déshuilage avant rejet dans les réseaux prévus à cet effet.

Toute opération de construction et d'aménagement doit organiser la collecte des eaux de ruissellement des surfaces qu'elle imperméabilise afin de ne pas augmenter le débit de fuite de la parcelle non aménagée.

Les eaux de ruissellement des voiries doivent être dirigées vers des bassins de rétention dont la capacité permettra de conserver les débits de fuite existants avant les aménagements.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades.

A défaut de présence de toiture végétalisée, les eaux de pluie reçues par les toitures doivent être dirigées vers un dispositif favorisant leur infiltration vers le sous-sol et ralentissant leur évacuation vers les exutoires. Ces dispositifs





seront constitués d'une citerne de 6 m3 minimum par tranche de 150 m2 de surfaces imperméabilisées non ouverte à la circulation automobile et/ou d'un puisard d'infiltration, soit des deux. L'aménagement de bassins de rétention paysagers peut être également accepté.

Les surfaces de stationnement et d'évolution des véhicules et des engins, de stockage de matériaux doivent être étanches et dotées d'un dispositif de dégraissage-déshuilage et de lavage des eaux de ruissellement avant rejet dans le réseau pluvial.

#### **Article AUe.5 : Superficie minimale des terrains**

Non applicable

#### **Article AUe.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance :

- au moins égale à 15 mètres de l'axe de la RD 562;
- au moins égale à 5 mètres de l'axe des autres voies ou des emprises publiques existantes ou à créer.

Cette distance est portée à 15 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

#### **Article AUe.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette distance est portée à 15 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

#### **Article AUe.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments distincts doivent être accolés ou doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres.

#### **Article AUe.9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60% de la surface des terrains

#### **Article AUe.10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent (château d'eau, pylônes EDF, tours relais des faisceaux hertziens, etc...)

#### **Article AUe.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

Les constructions devront présenter une architecture soignée présentant une unité esthétique sur l'ensemble du secteur.

Les bâtiments annexes devront être traités de manière semblable aux matériaux des bâtiments principaux.

##### 1. Réseaux divers :

Les réseaux de toute nature doivent être installés en souterrain, ou dans des gaines internes dans les bâtiments.

##### 2. Couvertures :

Les toits terrasses minéraux doivent être recouverts de matériaux coloris



ne tranchant pas avec le contexte environnant et ne présentant aucune brillance.

Les toits végétaux doivent être plantés d'une végétation extensive.

Si la couverture est réalisée en tuiles, seules sont autorisées les tuiles rondes ou canal. Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites.

### 3. Coffrets techniques, blocs de climatisation :

Les coffrets techniques et les blocs de climatisation doivent être intégrés dans l'épaisseur des murs et non en saillie et être masqués par un dispositif architectural soigné, les intégrant à la façade et les soustrayant aux vues depuis l'espace public.

L'usage de panneaux photovoltaïques en façade est autorisé.

### 4. Paraboles et antennes :

Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont interdites en façades ou sur les gardes-corps des balcons et terrasses.

### 5. Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives de 1 mètre minimum de hauteur et d'une épaisseur supérieure à 1 mètre.

Le cas de clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public ne sont pas réglementés notamment dans un souci de sécurité des tiers.

### 6. Portails et portes :

La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.

### 7. Citerne de gaz et gasoil :

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou

enterrées.

### 8. Mur de soutènement :

Les pierres de murs de restanque détruits pour les terrassements liés aux constructions ou à l'aménagement de leurs abords doivent être réutilisées dans la construction et/ou leurs aménagements extérieurs.

### 9. Environnement et Energies renouvelables

Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site.

L'installation de matériel de production d'énergie renouvelable en façade, en garde corps, en toiture, ou en tout autre élément des constructions est autorisé. Ces éléments devront être partie intégrante de la composition architecturale des bâtiments. Il est de même pour les parements ou bardages extérieurs répondant à un besoin en isolation thermique ou acoustique.

#### Panneaux solaires :

Au vu des taux d'ensoleillement de la région, ils sont vivement conseillés au regard de la durabilité du quartier.

Les proportions et les dimensions des panneaux solaires doivent être les plus harmonieuses possibles.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

### **Article AUe.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### Modalités d'application :

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons).

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements

Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant



l'opération. Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre nécessaire d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut;
- à justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation;

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

- \* logements de fonction : 2 places par logement
- \* bureaux et services : une place pour 40 m<sup>2</sup> de **surface de plancher**
- \* commerces de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente : une place pour 20 m<sup>2</sup> de **surface de plancher**
- \* 3 places de stationnement pour cycles par terrain

#### **Article AUe.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations**

Les terrains indiqués au document graphique comme étant des Espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**Les espaces libres doivent couvrir au moins 20% de la superficie du terrain. Ils doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés.**

Les aires de stationnement publiques et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Les espaces extérieurs privés (terrasses, allées) devront être le moins possible imperméabilisés.

Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.

Les aires de stationnement pour employés et visiteurs pourront être végétalisées avec des dalles gazon pavé ou bénéficier d'un traitement au sol afin de faciliter la perméabilité des sols.

A l'intérieur des îlots, les espaces libres plantés devront constituer des parcours d'écoulement des eaux de crues (noues).

Les espaces libres plantés devront fonctionner en réseau les uns avec les autres entre chaque opération. Ils constitueront de la sorte une armature secondaire de structuration de l'espace.

Les végétaux utilisés devront être adaptés au climat méditerranéen et peu consommateurs d'eau.

Les essences végétales fortement allergènes seront à utiliser en faibles proportions (pins, cyprès, etc...).

L'emploi d'arbres à feuilles caduques est recommandé pour optimiser la gestion climatique du quartier.

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les plantations existantes doivent être maintenues.

#### **Section AUe-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

##### **Article AUe.14 : Coefficient d'occupation du sol**

**Non applicable**



## TITRE IV-

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



## Zones A

### Caractère des zones

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles sont exclusivement réservées à l'exercice des activités agricoles. Seules peuvent être autorisées les constructions et installations directement nécessaires à une exploitation agricole.

Les zones A abritent des espaces bâtis à valeur patrimoniale à réhabiliter et à mettre en valeur. Identifiés dans le plan de zonage, ils correspondent à des constructions dégradées : St Etienne du clocher, les Bastides, St Paul, Parayon, Barayol, l'Apié, le Clos des Riaux, les Grangues, Vaou Negre, la Bergerie.

Les zones A comprennent des sous-secteurs Ap présentant un intérêt paysager par leur co-visibilité avec le village où les constructions nouvelles sont interdites.

### Section A.I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article A. 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Hormis dans les conditions spécifiques définies à l'article A2, sont interdits:

#### Dans toutes les zones A :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de ceux visés à l'article A2;
- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains de camping;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Le stationnement de caravanes et constructions légères isolées (bungalows, mobil-home, préfabriqués, etc...) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier;
- Les carrières;
- Les entrepôts commerciaux.

- Les locaux industriels et artisanaux;

#### Article A.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

##### 2.1. Dans toutes les zones A à l'exception des sous-secteurs Ap et à condition d'être liées et directement nécessaires à l'activité agricole :

- Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une construction par unité d'exploitation si elles sont strictement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitant. **La surface de plancher maximale autorisée est de 250 m<sup>2</sup>** sous réserve de l'existence légale d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire dans un rayon de 30 mètres maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction.

Cette règle de distance ne pourra être appliquée en cas d'impossibilité technique ou juridique dûment démontrée.

Pour les bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs et présentant un intérêt architectural et patrimonial, repérés au plan par un cercle rouge pointillés :

- leur restauration est autorisée conformément à l'article L111-3 alinéa 2 du code de l'Urbanisme, sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques.

De plus ces mêmes bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination conformément à l'article **L.123-1-5 du code de l'Urbanisme**

- La réhabilitation à l'identique des bâtiments existants, sous réserve de ne procéder à aucune évolution de la volumétrie, est soumise à autorisation;

- Les travaux confortatifs sous réserve d'une intégration satisfaisante dans le site;

- Les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans le site;

- les constructions, installations et ouvrages techniques s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans le site;



- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à une opération autorisée;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens;

Les constructions, bâtiments, installations, travaux et ouvrages devront proposer des matériaux et des couleurs respectant celles du paysage agricole.

2.2. Dans toutes les zones A à l'exception des sous-secteurs Ap et à condition qu'elles apportent un revenu complémentaire à l'acte de production, dans le cadre de la diversification

Les gîtes ruraux dans la limite de 120m<sup>2</sup> **surface de plancher** par gîte sous réserve d'être dans les bâtiments existants de la ferme;

Les tables d'hôtes sous réserve d'être dans les bâtiments existants de la ferme;

Les chambres d'hôtes sous réserve d'être dans la résidence de l'exploitant.

Dans les sous-secteurs Ap :

Les travaux confortatifs sous réserve d'une intégration satisfaisante dans le site;

La réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments existants dès lors qu'ils ont été édifiés régulièrement conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme.

La réhabilitation à l'identique des bâtiments existants, sous réserve de ne procéder à aucune évolution de la volumétrie, est soumise à autorisation.

Les constructions, installations et travaux s'ils sont nécessaires à l'entretien, à la gestion, à la protection et à la mise en valeur du site.

Les constructions, installations et travaux s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et si leur implantation est indispensable dans la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires à l'exploitation agricole et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens;

## **Section A. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Dans toutes les zones A :

#### **1. Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée, soit par acte authentique, soit par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et



du ramassage des ordures ménagères.

## **2. Voirie :**

Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

### **Article A.4 : Conditions de desserte par les réseaux**

Dans toutes les zones A :

#### **1. Alimentation en eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution si le terrain peut être desservi; à défaut par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies.

#### **2. Assainissement :**

##### *a. Eaux usées*

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire quand celui-ci existe. A défaut, le raccordement à un système individuel autonome, conforme à la législation en vigueur, peut être autorisé. Le dispositif d'assainissement individuel autonome devra être adapté aux niveaux de contraintes du site énoncées dans les annexes sanitaires.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.

Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, canalisations d'eaux pluviales, cours d'eau, canaux d'arrosage est interdite.

##### *b. Eaux pluviales*

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation prévu à cet effet.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades.

## **3. Electricité et téléphone :**

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faite par câbles posés sur les façades dans des fourreaux de teintes similaires à celles des façades.

En dehors des occupations et utilisations du sol admises au A2, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont soumis à autorisation de l'autorité compétente.

### **Article A.5 : Superficie minimale des terrains**

Dans toutes les zones A :

Non applicable

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

Dans toutes les zones A :

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance :

- au moins égale à 30 mètres de l'axe des Routes Départementales



(RD562, RD13, RD222, RD24, RD45, RD279) pour les constructions à usage d'habitation;

- au moins égale à 15 mètres de l'axe des Routes Départementales (RD562, RD13, RD222, RD24, RD45, RD279) les constructions autres que celles à usage d'habitation;
- au moins égale à 10 mètres de l'axe des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer;

Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

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

Dans toutes les zones A :

La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure à 4 mètres.

Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

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

Dans toutes les zones A :

La distance d'implantation des constructions à usage d'habitation au maximum à 30 mètres des bâtiments techniques existants pourra être modifiée pour des motifs techniques dûment démontrés.

#### **Article A.9 : Emprise au sol**

Dans toutes les zones A :

Non réglementé

#### **Article A.10 : Hauteur maximale des constructions**

Dans toutes les zones A :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres. Toutefois cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation d'une construction, une hauteur identique à celle existante est autorisée.

Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent (château d'eau, pylônes EDF, tours relais des faisceaux hertziens, etc...)

#### **Article A.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

Dans toutes les zones A :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages;  
Les constructions ne doivent porter atteinte ni à la qualité de l'environnement bâti ni au paysage;

Il est nécessaire de traiter les abords avec des aménagements paysagers dans un souci d'harmonisation.

1. Façade :

Les façades seront de couleur en harmonie avec la gamme de la palette déposée en mairie.

Sont interdits les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage.





## 2. Couvertures :

Les couvertures seront en tuiles rondes "canal" de même couleur que les constructions environnantes. Les bâtiments agricoles ne sont pas soumis aux dispositions du présent article pour des raisons d'ordre technique.

Les toits plats et terrasses sont également autorisés. Ils seront de préférence végétalisés.

## 3. Piscines

Afin d'assurer leur bonne intégration, il est recommandé :

- qu'elles soient complètement encastrées dans le terrain naturel
- que le revêtement intérieur soit de teinte claire et discrète (sable, vert, gris)
- d'exclure la couleur blanche pour les dispositifs de sécurité (clôture, bâche)

## 4. Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives couplées ou non d'un mur bahut de 0,80 m de haut maximum
- soit d'un mur plein de 1,80 mètres maximum de haut
- soit d'un mur bahut de 0,80 mètre réhaussé d'une grille métallique ou d'un grillage de 1 mètre maximum.

Le cas de clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public ne sont pas réglementés notamment dans un souci de sécurité des tiers.

## 5. Portails et portes :

La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.

## 6. Paraboles et antennes :

Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont interdites en façades ou sur les gardes-corps des balcons et terrasses.

## 7. Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées

## 8. Mur de soutènement :

Les talus des pentes supérieures à 80% doivent être tenus par un mur de soutènement dont la face apparente doit être en pierre locale appareillée sans joint apparent.

Les pierres de murs de restanque détruits pour les terrassements liés aux constructions ou à l'aménagement de leurs abords doivent être réutilisées dans la construction et/ou leurs aménagements extérieurs.

## 9. Environnement et Energies renouvelables

Les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site.

Les proportions et les dimensions des panneaux solaires doivent être les plus harmonieuses possibles.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

### **Article A.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Dans toutes les zones A :

Non réglementé

### **Article A.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts,**



## **plantations**

Dans toutes les zones A :

Les terrains indiqués au document graphique comme étant des Espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **Section A-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article A.14 : Coefficient d'occupation du sol**

Dans toutes les zones A :

Non applicable



## TITRE V-

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES





# CHAPITRE I

## Dispositions applicables aux zones **N**



## **Zones N**

### **Caractère des zones**

Les zones N sont des zones à protéger en raison de la présence de boisements intéressants, de la qualité paysagère et patrimoniale.

Les zones N abritent des espaces bâtis à valeur patrimoniale à réhabiliter et à mettre en valeur. Identifiés dans le plan de zonage, ils correspondent à des constructions en ruines et dégradées de Tasseau, la Rimade, Valcros derrière la Fare.

La zone abrite également 2 forages, celui de Tasseau qui fait l'objet de servitudes et celui de Piéfama dont les procédures d'autorisation sont en cours.

### **Section N.I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article N.1 : Occupation et utilisation du sol interdites.**

Hormis dans les conditions spécifiques définies à l'article N2, sont interdits:

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments au titre de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme à l'article N2;
- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains de camping;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Le stationnement de caravanes et constructions légères isolées (bungalows, mobil-home, préfabriqués,etc...) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier;
- Les carrières;
- Les commerces et services;
- Les entrepôts commerciaux;
- Les locaux industriels et artisanaux.

#### **Article. N.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

admis à conditions particulières :

Les constructions, installations et travaux nécessaires à l'entretien, à la protection et à la mise en valeur de la forêt et des espaces naturels.

Les constructions, installations et travaux nécessaires aux équipements publics que si leur implantation est indispensable dans les zones.

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

La déchèterie pour stockage de déchets inertes, au lieu-dit "l'Etang", Installation Classées Pour la Protection de l'Environnement, doit correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doit pas entraîner de nuisances pour le voisinage et en aucun cas, d'accident ou de fonctionnement défectueux , aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

Pour les bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs et présentant un intérêt architectural et patrimonial, repérés au plan par un cercle rouge pointillés :

- leur restauration est autorisée conformément à l'article L111-3 alinéa 2 du code de l'Urbanisme, sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques.

### **Section N. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article N.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **1. Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée, soit par acte authentique, soit par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.



Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

## **2. Voirie :**

Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

### **Article N.4 : Conditions de desserte par les réseaux**

#### **1. Alimentation en eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée par branchement sur le réseau public collectif de distribution d'eau potable si le terrain peut être desservi; à défaut par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies.

## **2. Assainissement :**

### *a. Eaux usées*

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire quand celui-ci existe. A défaut, le raccordement à un système individuel autonome, conforme à la législation en vigueur, peut être autorisé. Le dispositif d'assainissement individuel autonome devra être adapté aux niveaux de contraintes du site énoncées dans les annexes sanitaires.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.

Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, canalisations d'eaux pluviales, cours d'eau, canaux d'arrosage est interdite.

### *b. Eaux pluviales*

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation prévu à cet effet.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades.

### **Article N.5 : Superficie minimale des terrains**

Non applicable

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

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance :

- au moins égale à 30 mètres de l'axe des Routes Départementales (RD562, RD13, RD222, RD24, RD45, RD279)
- au moins égale à 10 mètres de l'axe des autres voies et emprises





publiques existantes ou à créer;

Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

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

La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure à 4 mètres.

Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau ou du lac.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

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

Non réglementé

#### **Article N.9 : Emprise au sol**

Non réglementé

#### **Article N.10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 4 mètres.

Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation d'une construction, une hauteur identique à celle existante est autorisée.

Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent (château d'eau, pylônes EDF, tours relais des faisceaux hertziens, etc...)

#### **Article N.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages;  
Les constructions ne doivent porter atteinte ni à la qualité de l'environnement bâti ni au paysage;

En cas de fortes pentes, les constructions doivent être adaptées au profil du terrain par palliers successifs pour éviter les terrassements importants et mieux intégrer le projet au site.

##### 1. Façade

Les façades seront de couleur en harmonie avec la gamme de la palette déposée en mairie.  
Sont interdits les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage.

##### 2. Couvertures

Les couvertures seront en tuiles rondes "canal" de même couleur que les constructions environnantes.

Les toits plats et terrasses sont également autorisés. Ils seront de préférence végétalisés.

##### 3. Clôtures

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives couplées ou non d'un mur bahut de 0,8 m de haut maximum
- soit d'un mur bahut de 0,80 mètre réhaussé d'une grille métallique ou d'un grillage de 1 mètre maximum

Le cas de clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public ne sont pas réglementées notamment dans un souci de sécurité des tiers.



#### 4. Portails et portes

La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.

#### 5. Paraboles et antennes

Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont interdites en façades ou sur les gardes-corps des balcons et terrasses.

#### 6. Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées.  
Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées

#### 7. Mur de soutènement

Les talus des pentes supérieures à 80% doivent être tenus par un mur de soutènement dont la face apparente doit être en pierre locale appareillée sans joint apparent.

Les pierres de murs de restanque détruits pour les terrassements liés aux constructions ou à l'aménagement de leurs abords doivent être réutilisées dans la construction et/ou leurs aménagements extérieurs.

#### 9. Environnement et Energies renouvelables

Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site.

L'installation de matériel de production d'énergie renouvelable en façade, en garde corps, en toiture, ou en tout autre élément des constructions est autorisé. Ces éléments devront être partie intégrante de la composition architecturale des bâtiments. Il est est de même pour les parements ou bardages extérieurs répondant à un besoin en isolation thermique ou acoustique.

Panneaux solaires :

Les proportions et les dimensions des panneaux solaires doivent être les plus

harmonieuses possibles.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

#### **Article N.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé

#### **Article N.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations**

Les terrains indiqués au document graphique comme étant des Espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **Section N-II1 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non applicable



## CHAPITRE II

### Dispositions applicables aux zones **Nh**



## Zones Nh

### Caractère des zones

Les zones Nh correspondent à des périmètres, en milieu naturel, abritant des constructions existantes à usage d'habitation dont l'agrandissement est autorisé dans la mesure où elles ne portent pas atteinte aux espaces naturels.

### Section Nh.I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article Nh.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Hormis dans les conditions spécifiques définies à l'article Nh2, sont interdits:

- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains de camping;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Le stationnement de caravanes et constructions légères isolées (bungalows, mobil-home, préfabriqués, etc...) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier;
- Les carrières;
- Les commerces et services;
- Les entrepôts commerciaux;
- Les locaux industriels et artisanaux.
- Les constructions, installations et travaux à usage agricole.

#### Article Nh.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

admis à conditions particulières :

La réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments existants conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme.

Les constructions, installations et travaux s'ils sont nécessaires à l'entretien, à la gestion, à la protection et à la mise en valeur du site.

Les constructions, installations et travaux s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et si leur implantation est indispensable dans la zone.

L'extension mesurée en une seule fois des bâtiments existants si :

- a) elle ne contrevient pas à l'ensemble des dispositions des présents chapitres
- b) elle n'est pas susceptible de porter atteinte à la sécurité publique au vu de l'aléa feux de forêt
- c) elle ne représente pas plus de 30% du volume de la construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U **dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

### Section Nh. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article Nh.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

##### **1. Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée, soit par acte authentique, soit par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux



exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

## 2. Voirie :

Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

### **Article Nh.4 : Conditions de desserte par les réseaux**

#### 1. Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée par branchement sur le réseau public collectif de distribution d'eau potable si le terrain peut être desservi; à défaut par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies.

#### 2. Assainissement :

##### *a. Eaux usées*

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire quand celui-ci existe. A défaut, le raccordement à un système individuel autonome, conforme à la législation en vigueur, peut être autorisé. Le dispositif d'assainissement individuel autonome devra être adapté aux niveaux de contraintes du site énoncées dans les annexes sanitaires.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.

Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, canalisations d'eaux pluviales, cours d'eau, canaux d'arrosage est interdite.

##### *b. Eaux pluviales*

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades.

Les eaux de pluie reçues par les toitures doivent être dirigées vers un dispositif favorisant leur infiltration vers le sous-sol et ralentissant leur évacuation vers les exutoires. Ces dispositifs seront constitués d'une citerne de 6 m<sup>3</sup> minimum par tranche de 150m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées non ouverte à la circulation automobile ( toiture, terrasses, balcons, allées...) et/ou d'un puisard d'infiltration soit des deux. Ces dispositifs pourront servir de réserve d'eau brute pour la maison ou le jardin. L'aménagement de bassins de rétention paysager peut également être accepté.

### **Article Nh.5 : Superficie minimale des terrains**

Non applicable

### **Article Nh.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance :

- au moins égale à 30 mètres de l'axe des Routes Départementales (RD562, RD13, RD222, RD24, RD45, RD279)
- au moins égale à 10 mètres de l'axe des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer;

Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.



Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

#### **Article Nh.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. A défaut, la distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure à 4 mètres.

Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

#### **Article Nh.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

#### **Article Nh.9 : Emprise au sol**

Non réglementé

#### **Article Nh.10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions et des ouvrages ne doit pas excéder 7 mètres.

Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation d'une construction, une hauteur identique à celle existante est autorisée.

Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent (château d'eau, pylônes EDF, tours relais des faisceaux hertziens, etc...)

#### **Article Nh.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages;  
Les constructions ne doivent porter atteinte ni à la qualité de l'environnement bâti ni au paysage;

En cas de fortes pentes, les constructions doivent être adaptées au profil du terrain par palliers successifs pour éviter les terrassements importants et mieux intégrer le projet au site.

##### 1. Façade :

Les façades seront de couleur en harmonie avec la gamme de la palette déposée en mairie.  
Sont interdits les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage.

##### 2. Couvertures :

Les couvertures seront en tuiles rondes "canal" de même couleur que les constructions environnantes.  
Les toits plats et terrasses sont également autorisés. Ils seront de préférence végétalisés.

##### 3. Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées :  
- soit par des haies vives couplé ou non d'un mur bahut de 0,80 m de haut maximum  
- soit d'un mur bahut de 0,80 mètre réhaussé d'une grille métallique ou d'un grillage de 1 mètre maximum

Le cas de clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public ne sont pas réglementées notamment dans un souci de sécurité des tiers.

##### 4. Portails et portes :

La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.



#### 5. Paraboles et antennes :

Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont interdites en façades ou sur les gardes-corps des balcons et terrasses.

#### 6. Citerne de gaz et gasoil :

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées

#### 7. Mur de soutènement :

Les talus des pentes supérieures à 80% doivent être tenus par un mur de soutènement dont la face apparente doit être en pierre locale appareillée sans joint apparent.

Les pierres de murs de restanque détruits pour les terrassements liés aux constructions ou à l'aménagement de leurs abords doivent être réutilisées dans la construction et/ou leurs aménagements extérieurs.

#### 8. Environnement et Energies renouvelables

Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site.

L'installation de matériel de production d'énergie renouvelable en façade, en garde corps, en toiture, ou en tout autre élément des constructions est autorisé. Ces éléments devront être partie intégrante de la composition architecturale des bâtiments. Il est est de même pour les parements ou bardages extérieurs répondant à un besoin en isolation thermique ou acoustique.

#### Panneaux solaires :

Au vu des taux d'ensoleillement de la région, ils sont vivement conseillés. Les proportions et les dimensions des panneaux solaires doivent être les plus harmonieuses possibles.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

#### **Article Nh.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé

#### **Article Nh.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations**

Les terrains indiqués au document graphique comme étant des Espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **Section Nh-III : POSSIBILITES MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article Nh.14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non applicable





## CHAPITRE III

### Dispositions applicables aux zones **Nr**



## Zones Nr

### Caractère des zones

Les zones Nr sont des zones correspondant aux cours d'eau principaux de l'Argens, de la Cassole et du Caramy qui présentent un aléa inondation.

Les zones Nr présentent une forte valeur biologique et écologique car elles constituent notamment des couloirs de déplacement des chauves-souris.

### SECTION NR.I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article Nr.1 : Occupation et utilisation du sol interdites.

Hormis dans les conditions spécifiques définies à l'article Nr2, sont interdits:

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments au titre de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme à l'article Nr2;
- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains de camping;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Le stationnement de caravanes et constructions légères isolées (bungalows, mobil-home, préfabriqués,etc...) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier;
- Les carrières;
- Les commerces et services;
- Les entrepôts commerciaux;
- Les locaux industriels et artisanaux.

#### Article. Nr.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

admis à conditions particulières :

Les constructions, installations et travaux nécessaires à l'entretien, à la protection et à la mise en valeur des berges des cours d'eau et de leur ripisylve

Les constructions, installations et travaux nécessaires aux équipements publics que si leur implantation est indispensable et compatible avec les zones, s'il ne viennent pas perturber la libre circulation de l'eau et s'ils sont compatibles avec le sécurité du voisinage.

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

### Section Nr. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article Nr.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

#### Article Nr.4 : Conditions de desserte par les réseaux

Non réglementé

#### Article Nr.5 : Superficie minimale des terrains

Non applicable

#### Article Nr.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance :

- au moins égale à 30 mètres de l'axe des Routes Départementales (RD562, RD13, RD222, RD24, RD45, RD279)



- au moins égale à 10 mètres de l'axe des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer;

Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

**Article Nr.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure à 4 mètres.  
Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau ou du lac.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

**Article Nr.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**Article Nr.9 : Emprise au sol**

Non réglementé

**Article Nr.10 : Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé

**Article Nr.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

Non réglementé

**Article Nr.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé

**Article Nr.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations**

Non réglementé

**Section Nr-II1 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article Nr.14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non applicable





## CHAPITRE III

### Dispositions applicables aux zones **Nt**



## Zones Nt

### Caractère des zones

Les zones Nt correspondent à des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels peuvent être autorisées des constructions nouvelles à vocation culturelle et de loisirs.

L'enjeu est de permettre l'animation et la dynamisation des rives du lac en autorisant les constructions publiques et d'intérêt collectif à usage de loisirs et culturel (centre international de pêche, gîtes communaux).

Les zones Nt abritent des espaces bâtis à valeur patrimoniale à réhabiliter et à mettre en valeur. Identifiés dans le plan de zonage, ils correspondent à des constructions en ruines et dégradées du Domaine de Brauch.

L'accueil de constructions à usage d'habitation est également autorisé dans la mesure où elles sont en lien avec l'activité prévue dans les zones Nt.

### Section Nt.I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article Nt.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Hormis dans les conditions spécifiques définies à l'article Nt2, sont interdits:

- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains de camping;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Le stationnement de caravanes et constructions légères isolées (bungalows, mobil-home, préfabriqués, etc...) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier;
- Les carrières;
- Les commerces et services;
- Les entrepôts commerciaux;
- Les locaux industriels et artisanaux.
- Les constructions, installations et travaux à usage agricole.

#### Article. Nt.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

admis à conditions particulières :

Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol autre que celle interdite à l'article Nt.1 si elle est compatible avec le caractère de la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement;

Les constructions, installations et travaux s'ils sont nécessaires à l'entretien, à la gestion, à la protection et à la mise en valeur du site;

Les constructions, installations et travaux s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;

La réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments existants dès lors qu'ils ont été édifiés régulièrement conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme.

La restauration des bâtiments à intérêt architectural ou patrimonial identifiés au document graphique en pointillés, au titre de l'article **L.123-1-5 du code de l'Urbanisme**, est autorisée lorsqu'il reste l'essentiel des murs porteurs (L. 111-3 du Code de l'Urbanisme) sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historique desdits bâtiments.

Les constructions à usage d'habitation si elles sont en lien avec l'activité prévue dans la zone;

Les constructions, installations et travaux s'ils sont à vocation culturelle et de loisirs;

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone;

Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires aux activités des sites et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens;



## **Section Nt. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Nt.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée, soit par acte authentique, soit par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

#### **2. Voirie :**

Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

## **Article Nt.4 : Conditions de desserte par les réseaux**

### **1. Alimentation en eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée par branchement sur le réseau public collectif de distribution d'eau potable si le terrain peut être desservi; à défaut par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies.

### **2. Assainissement :**

#### *a. Eaux usées*

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire quand celui-ci existe. A défaut, le raccordement à un système individuel autonome, conforme à la législation en vigueur, peut être autorisé. Le dispositif d'assainissement individuel autonome devra être adapté aux niveaux de contraintes du site énoncées dans les annexes sanitaires.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.

Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, canalisations d'eaux pluviales, cours d'eau, canaux d'arrosage est interdite.

#### *b. Eaux pluviales*

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte.

En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades.

Les eaux de pluie reçues par les toitures doivent être dirigées vers un dispositif





favorisant leur infiltration vers le sous-sol et ralentissant leur évacuation vers les exutoires. Ces dispositifs seront constitués d'une citerne de 6 m<sup>3</sup> minimum par tranche de 150m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées non ouverte à la circulation automobile ( toiture, terrasses, balcons, allées...) et/ou d'un puisard d'infiltration soit des deux. Ces dispositifs pourront servir de réserve d'eau brute pour la maison ou le jardin. L'aménagement de bassins de rétention paysager peut également être accepté.

#### **Article Nt.5 : Superficie minimale des terrains**

Non applicable

#### **Article Nt.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer;

Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

#### **Article Nt.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure à 4 mètres.

Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

#### **Article Nt.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment à tout point de l'autre bâtiment soit supérieure à 4 mètres.

#### **Article Nt.9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 5% de la superficie totale des terrains. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bassins de piscine non couverte.

#### **Article Nt.10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions et des ouvrages ne doit pas excéder 9 mètres.

Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation d'une construction, une hauteur identique à celle existante est autorisée.

Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent (château d'eau, pylônes EDF, tours relais des faisceaux hertziens, etc...)

#### **Article Nt.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

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

Les constructions ne doivent porter atteinte ni à la qualité de l'environnement bâti ni au paysage;

En cas de fortes pentes, les constructions doivent être adaptées au profil du terrain par palliers successifs pour éviter les terrassements importants et mieux intégrer le projet au site.

1. Façade :

Les façades seront de couleur en harmonie avec la gamme de la palette déposée en mairie.

Sont interdits les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans



grilles de masquage.

## 2. Couvertures :

Les couvertures seront en tuiles rondes "canal" de même couleur que les constructions environnantes.

Les toits plats et terrasses sont également autorisés. Ils seront de préférence végétalisés.

## 3. Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives couplées ou non d'un mur bahut de 0,80 m de haut maximum
- soit d'un mur bahut de 0,80 mètre réhaussé d'une grille métallique ou d'un grillage de 1 mètre maximum

Le cas de clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public ne sont pas réglementées notamment dans un souci de sécurité des tiers.

## 4. Portails et portes :

La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.

## 5. Paraboles et antennes :

Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont interdites en façades ou sur les gardes-corps des balcons et terrasses.

## 6. Citerne de gaz et gasoil :

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées

## 7. Mur de soutènement :

Les talus des pentes supérieures à 80% doivent être tenus par un mur de soutènement dont la face apparente doit être en pierre locale appareillée sans

joint apparent.

Les pierres de murs de restanque détruits pour les terrassements liés aux constructions ou à l'aménagement de leurs abords doivent être réutilisées dans la construction et/ou leurs aménagements extérieurs.

## 8. Environnement et Energies renouvelables

Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site.

L'installation de matériel de production d'énergie renouvelable en façade, en garde corps, en toiture, ou en tout autre élément des constructions est autorisé.

Ces éléments devront être partie intégrante de la composition architecturale des bâtiments. Il est de même pour les parements ou bardages extérieurs répondant à un besoin en isolation thermique ou acoustique.

Panneaux solaires :

Au vu des taux d'ensoleillement de la région, ils sont vivement conseillés. Les proportions et les dimensions des panneaux solaires doivent être les plus harmonieuses possibles.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

### **Article Nt.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Modalités d'application :

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons).

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération.



Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre nécessaire d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut;
- à justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation;

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

- habitation : 2 places par logement
- hôtels, restaurants, résidence de tourisme : une place par chambre ou par 25 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- établissements recevant du public autres que ceux évoqués ci-dessus : une place de stationnement pour 4 personnes.

Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les extensions des bâtiments existants, les changements d'affectation au sens du Code de la Construction et de l'Habitation.

#### **Article Nt.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations**

Les terrains indiqués au document graphique comme étant des Espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres doivent couvrir au moins 60% de la superficie du terrain. Ils doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés.

Les aires de stationnement publiques et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Les aires de stationnement pour employés et visiteurs pourront être végétalisées avec des dalles gazon pavé ou bénéficier d'un traitement au sol afin de faciliter la perméabilité des sols.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des

plantations équivalentes.

Les espaces extérieurs privés (terrasses, aires de stationnement, allées) devront être le moins possible imperméabilisés.

Les végétaux utilisés devront être adaptés au climat méditerranéen et peu consommateurs d'eau.

Les essences végétales fortement allergènes seront à utiliser en faibles proportions (pins, cyprès, etc...).

#### **Section Nt-III : POSSIBILITES MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **Article Nt.14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non applicable

ANNEXE 1: Hameaux et bastides de patrimoine  
à préserver au titre des articles  
**L.123-1-5** et/ou L.111-3 du code de l'Urbanisme



Dans le cadre de la loi Paysage de 1993 qui porte sur la protection et la mise en valeur des paysages, le P.L.U. prend ici en compte «la préservation de la qualité des paysages, en identifiant, délimitant les quartiers, rues, monuments, sites, éléments de paysage, sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et de définir les prescriptions de nature à assurer leur protection».

Ainsi, les hameaux et bastides de valeur patrimoniale font l'objet d'un recensement dans le cadre d'un éventuel programme de réhabilitation

#### **Rappel du cadre réglementaire :**

Article : L 123-1-5 Modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Article : L111.3 du 13 déc. 2000 modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Les sites identifiés :

#### Les hameaux :

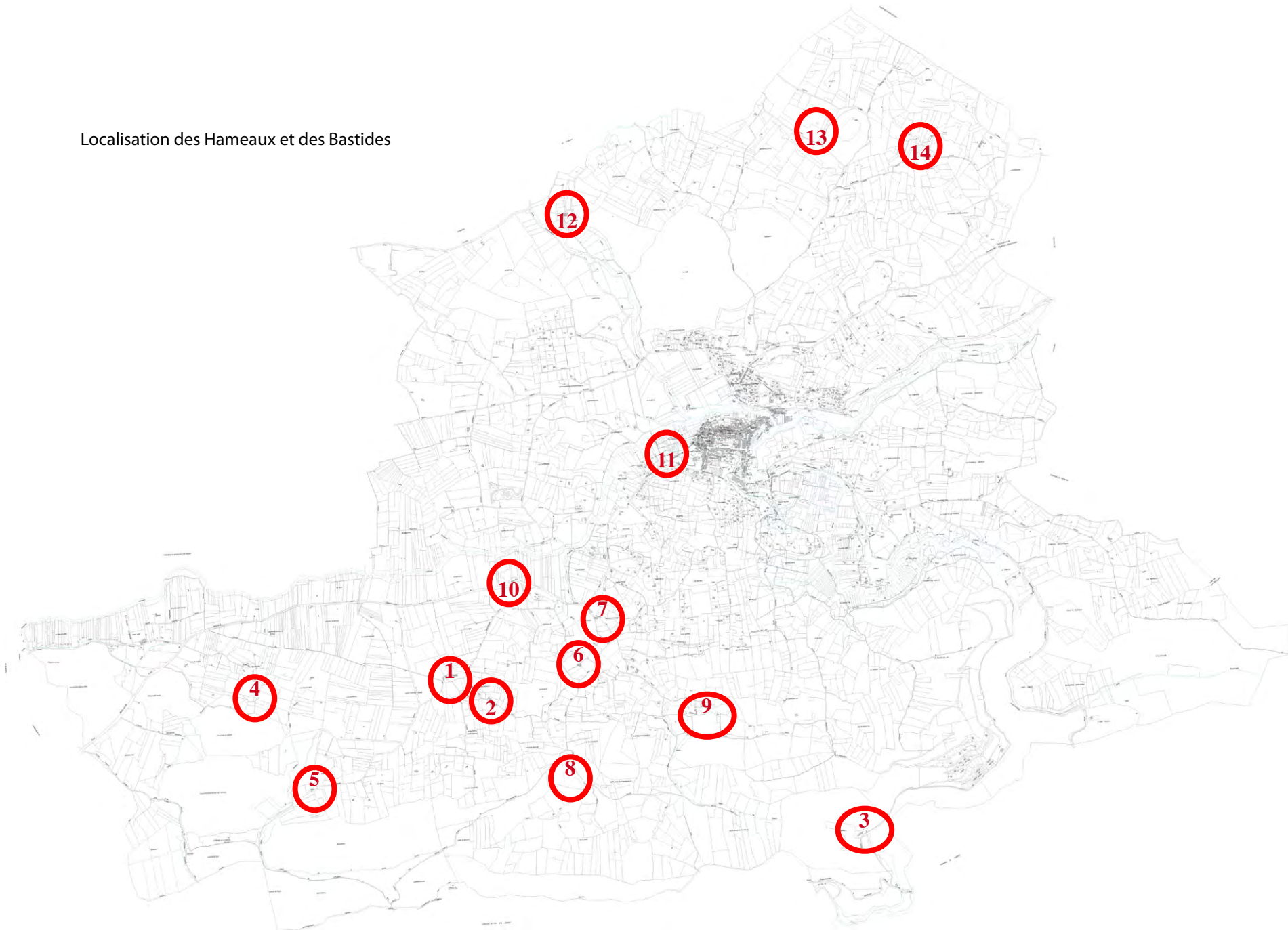
- 1 - St Etienne du clocher
- 2 - Les Bastides
- 3 - Le domaine de Brauch

#### Les Bastides :

- 4 - la Rimade
- 5 - Barayol
- 6 - L'Apié
- 7 - La Bergerie
- 8 - Tasseau
- 9 - le Clos des Riaux
- 10 - La Grangue
- 11 - Vaou Negre
- 12 - Saint Paul
- 13 - Valcros derrière la Fare
- 14 - Parayon



Localisation des Hameaux et des Bastides



## n°1 : Saint Etienne du Clôcher

Composition	3 corps de bâtiments dont une chapelle
Matériaux	Pierres de taille
Accès	chemin rural de la plaine
Environnement/Paysage	Vignes
Zonage au P.L.U.	Agricole

Le village de Carcès fut abandonné à l'époque romaine. A partir du moyen âge, certains emplacements d'habitats romains sont réoccupés.

Ainsi dans le hameau de Saint-Etienne du Clôcher deux maisons ont été restaurées ainsi que l'église romane bâtie sur des vestiges antiques.

La Chapelle Saint-Etienne est un ancien prieuré de style ogival.

Véritable berceau de la commune, Saint-Etienne du Clôcher mérite une protection indéniable au regard de la qualité de son architecture et de ce qu'il représente au regard du paysage. Installé dans la plaine agricole, il constitue un pôle habité de qualité.



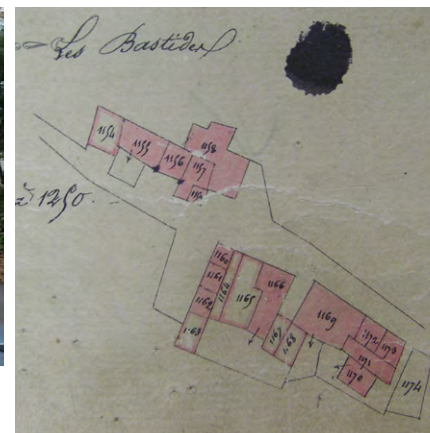
Propositions :  
- Poursuivre la Réhabilitation déjà engagée

## n°2 : Les Bastides

Composition	2 ensembles bâtis de part et d'autre de la voie
Matériaux	Pierres de taille
Accès	depuis la RD 562 par la voie principale de la plaine agricole
Environnement/Paysage	Chênes, Vignes
Zonage au P.L.U.	Agricole

Situé sur le même chemin rural que le hameau de Saint-Etienne du Clôcher, se loge celui des Bastides. Accroché de part et d'autre de la voie, ce hameau est composé de maisons en pierres de taille dont une partie a été investie ces dernières décennies.

Les constructions ont un niveau de conservation assez bon dans la mesure où l'essentiel des murs porteurs sont intacts, les ouvertures en façade et leur linteau son encore présents.



### Propositions :

- Poursuivre la Réhabilitation déjà engagée
- Conserver les murs de pierres qui peuvent l'être. Réutiliser les pierres de taille sur les ensembles qui doivent être reconstruits
- Conserver les murêts de pierre sèche existants le long de la route.
- Prévoir à terme une aire de stationnement commune paysagée (sable, pierres sèches...)





### n°3 : Domaine de Brauch

Composition	plusieurs constructions
Matériaux	Pierres de taille
Accès	chemin communal depuis la RD 24
Environnement/Paysage	Chênes - Lac
Zonage au PLU	Naturel

Sur les rives du lac, cet îlot bâti est composé de plusieurs bâtiments qui ont été délaissés et investis par la végétation.

La réhabilitation du Domaine de Brauch avec la création d'un logement de gardien a déjà été effectuée avec l'aide de l'atelier de la Pierre d'angle, dans le cadre d'un chantier d'insertion.

Propositions :

Cette dynamique est à encourager afin de réhabiliter le site dans son intégralité et créer une entité cohérente.



#### n° 4 : La Rimade

Composition	1 corps de bâtiment
Matériaux	Pierres de taille
Accès	difficile, à pied seulement
Environnement/Paysage	Chênes et vignes
Zonage au P.L.U.	Naturel

Les ruines de cette bastide ont été envahies par la végétation et ne sont que très peu discernables depuis la plaine agricole ouverte.

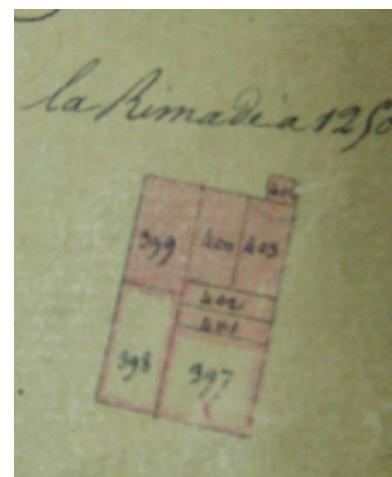
Aux pieds des collines de Vallussière et du collet de la Rimade, ces vestiges de murs de pierres de taille sont complètement cachés.

L'état de conservation générale est médiocre.

Les murs d'enceinte ont subi les services du temps.

Propositions :

- Réhabilitation
- Mise en valeur au sein de la plaine agricole
- Aménager le chemin d'accès



## n° 5 : Barayol

Composition	1 corps de bâtiment
Matériaux	Pierres de taille
Accès	petit chemin rural de la plaine agricole
Environnement/Paysage	Vignes
Zonage au P.L.U.	Agricole

Siège d'une exploitation agricole, cette bastide de caractère mérite d'être préservée et mise en valeur dans des perspectives de développement du patrimoine agricole.

Aux pieds de la colline de Valussière, une poche agricole se loge accueillant la construction.

Propositions :

- Préserver l'écrin végétal et paysager du site
- Tendre vers le maintien de l'état de conservation de la bastide en effectuant les travaux nécessaires au fil du temps.



## n° 6 : L'Apié

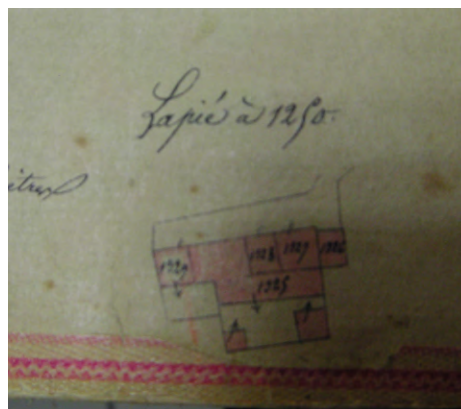
Composition	1 corps de ferme
Matériaux	Pierres de taille
Accès	chemin rural de la plaine agricole
Environnement/Paysage	Vignes
Zonage au P.L.U.	Agricole

Cette bastide composée d'un corps de ferme est l'emprunte de l'agriculture à Carcès.

Assise sur une butte, des murêts de pierre sèche dessinent des restanques en contrebas de la construction.

Son environnement proche est essentiellement composé de champs de vignes.

La batisse est occupée en partie et mériterai d'être mise en valeur et réhabilitée.



### Propositions :

- Conserver les murs de pierres qui peuvent l'être. Réutiliser les pierres de taille sur les ensembles qui doivent être reconstruits
- Conserver les restanques en soubassement de la construction

## n°7 : La Bergerie

Composition	1 corps de bâtiment principal
Matériaux	Pierres de taille
Accès	Chemin rural avec accès direct sur la RD562
Environnement/Paysage	Pinèdes et vignes
Zonage au PLU	Naturel

Cette construction de caractère et de valeur patrimoniale au regard du caractère agricole du secteur est cernée de boisements, tout en étant proche des limites de la plaine agricole.

Sa préservation est souhaitée et sa mise en valeur semble indispensable.



## n°8 : Tasseau

Composition	Ruines
Matériaux	Pierres de taille
Accès	Chemin rural de la plaine
Environnement/Paysage	pinèdes
Zonage au PLU	Naturel

Bien qu'aujourd'hui en ruine, la bastide de Tasseau représente l'origine de l'eau de Carcès. Elle constitue le lieu par excellence de la première ressource en eau potable desservant le village depuis 1906.

La construction est complètement en ruine mais elle mériterait, au regard de son passé historique et patrimonial, de bénéficier d'une réhabilitation totale.



## n°9 : Le Clos des Riaux

Composition	Plusieurs corps de bâtiment dont 1 principal
Matériaux	Pierres de taille
Accès	Chemin communal
Environnement/Paysage	Chênes
Zonage	Agricole

Le Clos des Riaux est composé d'un corps de ferme principal et de ses annexes qui y sont complémentaires.

Cette bastide est localisée dans un site exceptionnel, alliant cours d'eau, espaces boisés et espaces cultivés.

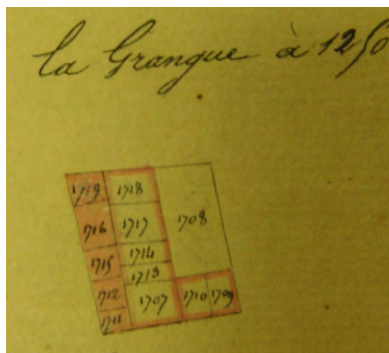
Propositions :

Réhabiliter la construction, entretenir et préserver ses abords (pont sur le cours d'eau, bassin, arbres et plantations...)



## n° 10 : La Grangue

Composition	1 construction avec plusieurs salles
Matériaux	Pierres de taille
Accès	RD 562
Environnement/Paysage	Chênes, Vignes
Zonage au P.L.U.	Agricole



Aujourd'hui en ruine, cette bâtisse était un ancien relais de diligence.

En entrée de ville sud-ouest depuis Brignoles sur la RD 562, les ruines ne sont que très peu perceptibles depuis la route, masquées par la végétation.

Cette végétation cache de remarquables éléments architecturaux.

Dépourvue de toiture, les murs ainsi qu'une très belle voute sont encore bien conservés.

La structure restante met en scène plusieurs salles.

Propositions :

- Réhabilitation
- Redonner les perceptions visuelles depuis la Route Départementale RD 562
- Aménager les accès depuis la route.





## n°11 : Vaou Negre

Composition	1 corps de bâtiment
Matériaux	Pierres de taille
Accès	ancien chemin de Bri-gnoles à Carcès
Environnement/Paysage	Pinède
Zonage au PLU	Agricole

La bastide de Vaou Negre est complètement masquée par la végétation et imperceptible depuis la route. Aujourd'hui en ruine, elle mérite d'être réhabilitée.

Propositions :

Patrimoine urbain situé en entrée de ville, la réhabilitation de la bastide s'insère dans une logique de mise en valeur du patrimoine urbain du centre ville. Le château à proximité témoigne de cet élan.

L'accès à la construction devra être aménagé également.



## n° 12 : Saint Paul

Composition	2 corps de bâtiment principaux
Matériaux	Pierres de taille
Accès	depuis la RD 13 sur le chemin longeant la ripisylve de la Cassole
Environnement/Paysage	vignes, ripisylve
Zonage au PLU	Agricole

Ce hameau est composé de plusieurs corps de bâtiments contrairement à ce qui est représenté sur l'ancien cadastre présenté ci-contre.

Situé sur les limites communales avec Cabasse le long de la ripisylve de la Cassole, ce hameau est isolé, installé entre un cours d'eau et les massifs collinaires.

Les deux bâtisses ont des superficies importantes, sont constituées de pierre de taille et ont gardé toutes leurs ouvertures en façade.

Les vestiges d'une chapelle sont présents en arrière scène des 2 constructions principales et devaient autre-

fois signaler et protéger les limites du hameau.

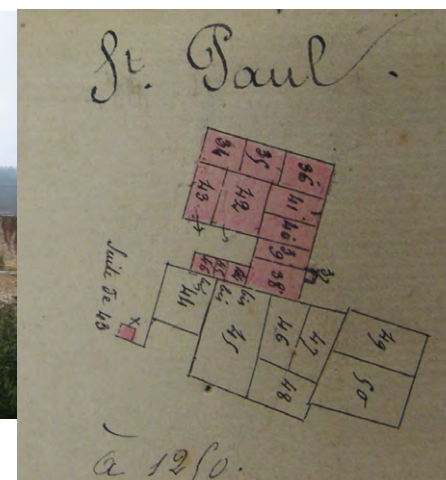
De plan rectangulaire, elle est en assez bon état de conservation.

Occupant certainement le même emplacement depuis des époques anciennes, elle témoigne d'une permanence dans l'usage de l'espace et dans l'organisation du site.

Propositions :

- Réhabilitation cohérente tenant compte de l'ensemble des constructions, dans une logique de projet commun
- conservation des pierres de taille originelles pour les travaux

2 bâtiments principaux



Chapelle

## n°13 : Valcros Derrière la Fare

Composition	1 corps de bâtiment
Matériaux	Pierres de taille
Accès	chemin rural
Environnement/Paysage	bois
Zonage au P.L.U.	Naturel

Cette bastide située derrière le secteur de la Fare, au Nord de la commune, se trouve dans un environnement très boisé.

Elle présente peut être deux entités architecturales distinctes, avec une partie gauche certainement vouée à l'habitation et en partie droite un espace dédié aux usages de la ferme.

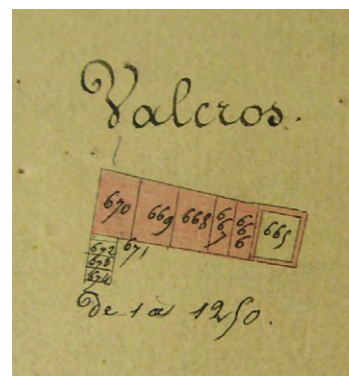
Originellement construite en pierres de taille, la bâtisse présente une partie de sa façade enduite.

Elle bénéficie d'un grand puits.

Dépourvue de toiture, elle a conservé l'ensemble de ses murs porteurs.

Elle bénéficie d'ouvertures et de leurs linteaux

- Propositions :
- réhabilitation
  - s'assurer du niveau de conservation des murs et ouvertures
  - préserver le puits en le sécurisant.



## n° 14 : Parayon

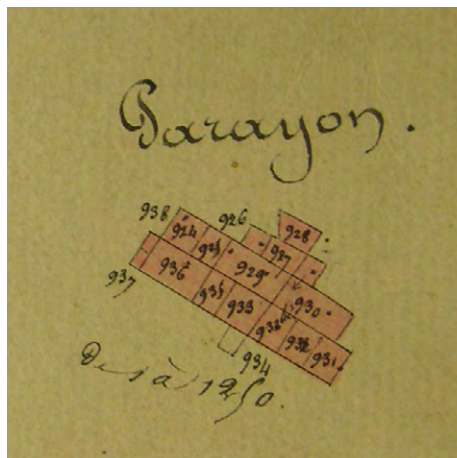
Composition	plusieurs unités
Matériaux	Pierres de taille
Accès	chemin rural
Environnement/Paysage	Chênes, vignes
Zonage au P.L.U.	Naturel

Délaissé et envahi par la végétation, ce chapelet de petites constructions agglomérées sont accessibles par un chemin entièrement pavé dont les traces de roues des charrettes sont encore visibles.

Cette voie est très bien conservée et donne une qualité indéniable à l'accès au site.

### Propositions :

- conserver et entretenir la voie pavée
- couper les végétaux sur et dans la construction
- réhabilitation





ANNEXE 2 : Eléments du patrimoine architectural  
recensés au titre du **L.123-1-5-III-2°** du code de l'Urbanisme



### Rappel du cadre réglementaire :

La loi Paysage de 1993 qui porte sur la protection et la mise en valeur des paysages, a été retranscrite dans le code de l'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 ;

### Les sites identifiés :

n°	Désignation	section	parcelle
1	La cité médiévale	dans son intégralité (secteur 1Ua)	
2	Façades aux tuiles vernissées	section F	589 - 590 - 591 - 595 - 998
3	Eglise Sainte-Marguerite	section F	915
4	Chapelle romane Saint Jaume	section D1	2609
5	Le Moulin à huile	section F	300
6	L'Apié quartier Notre Dame	section D1	2494 et 2640
7	Murs de pierres sèches sur la RD 13	section C1	180



n°1



n°2



n°3



n°4



n°5



n°6



n°7

