

PLU

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de

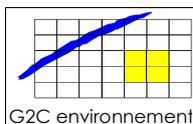
TRAUSSE MINERVOIS



RÈGLEMENT

pièce 4/6

Modification n°2 approuvé le :
Révision simplifiée n°2 approuvé le :
Modification simplifiée n°1 approuvée le : 03/11/2010
Révision simplifiée n°1 approuvée le : 16/12/2009
Modification n°1 approuvée le : 16/12/2009
PLU approuvé le : 05/01/2005
PLU arrêté le : 08/04/2004



G2C environnement
Résidence Les Bouleaux – RN113
11 400 CASTELNAUDARY



Cabinet CETUR LR
Laboual
11290 ALAIRAC

ATLAS
Agence d'Urbanisme

Agence d'urbanisme ATLAS –
1 place du Presbytère – 11300 LIMOUX
atlas.contact@orange.fr – tél. 04 68 20 90 46

Sommaire

TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	6
ARTICLE 1ER : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	7
ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS.....	7
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	8
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES.....	8
ARTICLE 5 : OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS.....	8
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
CHAPITRE 1ER. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA.....	10
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	10
Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	10
Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol admises.....	10
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	11
Article UA 3 : Accès et voirie.....	11
Article UA 4 : Desserte par les réseaux.....	11
Article UA 5 : Caractéristiques des terrains.....	12
Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques...	12
Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	12
Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	12
Article UA 9 : Emprise au sol.....	13
Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions.....	13
Article UA 11 : Aspect extérieur.....	13
Article UA 12 : Stationnement.....	14
Article UA 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.....	15
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol.....	15
Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol.....	15
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE.....	16
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	16
Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	16
Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol admises.....	16
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	17
Article UE 3 : Accès et voirie.....	17
Article UE 4 : Desserte par les réseaux.....	17
Article UE 5 : Caractéristiques des terrains.....	18
Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques...	18
Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	18
Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	18
Article UE 9 : Emprise au sol.....	18
Article UE 10 : Hauteur maximale des constructions.....	19
Article UE 11 : Aspect extérieur.....	19
Article UE 12 : Stationnement.....	19
Article UE 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.....	20
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol.....	20
Article UE 14 : Coefficient d'occupation du sol.....	20
CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP.....	21
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	21
Article UP 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	21
Article UP 2 : Occupations et utilisations du sol admises.....	21
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	22

<u>Article UP 3 : Accès et voirie.....</u>	<u>22</u>
<u>Article UP 4 : Desserte par les réseaux.....</u>	<u>22</u>
<u>Article UP 5 : Caractéristiques des terrains.....</u>	<u>23</u>
<u>Article UP 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques....</u>	<u>23</u>
<u>Article UP 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....</u>	<u>23</u>
<u>Article UP 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....</u>	<u>24</u>
<u>Article UP 9 : Emprise au sol.....</u>	<u>24</u>
<u>Article UP 10 : Hauteur maximale des constructions.....</u>	<u>24</u>
<u>Article UP 11 : Aspect extérieur.....</u>	<u>24</u>
<u>Article UP 12 : Stationnement.....</u>	<u>25</u>
<u>Article UP 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.....</u>	<u>25</u>
<u>Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol.....</u>	<u>26</u>
<u>Article UP 14 : Coefficient d'occupation du sol.....</u>	<u>26</u>
<u>TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....</u>	<u>27</u>
<u>CHAPITRE 1ER. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU1.....</u>	<u>28</u>
<u>Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....</u>	<u>28</u>
<u>Article AU1 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....</u>	<u>28</u>
<u>Article AU1 2 : Occupations et utilisations du sol admises.....</u>	<u>28</u>
<u>Section II : Conditions de l'occupation du sol.....</u>	<u>29</u>
<u>Article AU1 3 : Accès et voirie.....</u>	<u>29</u>
<u>Article AU1 4 : Desserte par les réseaux.....</u>	<u>29</u>
<u>Article AU1 5 : Caractéristiques des terrains.....</u>	<u>30</u>
<u>Article AU1 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u>	<u>30</u>
<u>Article AU1 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....</u>	<u>30</u>
<u>Article AU1 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....</u>	<u>31</u>
<u>Article AU1 9 : Emprise au sol.....</u>	<u>31</u>
<u>Article AU1 10 : Hauteur maximale des constructions.....</u>	<u>31</u>
<u>Article AU1 11 : Aspect extérieur.....</u>	<u>31</u>
<u>Article AU1 12 : Stationnement.....</u>	<u>32</u>
<u>Article AU1 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.....</u>	<u>32</u>
<u>Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol.....</u>	<u>33</u>
<u>Article AU1 14 : Coefficient d'occupation du sol.....</u>	<u>33</u>
<u>CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU2.....</u>	<u>34</u>
<u>Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....</u>	<u>34</u>
<u>Article AU2 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....</u>	<u>34</u>
<u>Article AU2 2 : Occupations et utilisations du sol admises.....</u>	<u>34</u>
<u>Section II : Conditions de l'occupation du sol.....</u>	<u>34</u>
<u>Article AU2 3 : Accès et voirie.....</u>	<u>34</u>
<u>Article AU2 4 : Desserte par les réseaux.....</u>	<u>34</u>
<u>Article AU2 5 : Caractéristiques des terrains.....</u>	<u>35</u>
<u>Article AU2 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u>	<u>35</u>
<u>Article AU2 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....</u>	<u>35</u>
<u>Article AU2 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....</u>	<u>35</u>
<u>Article AU2 9 : Emprise au sol.....</u>	<u>35</u>
<u>Article AU2 10 : Hauteur maximale des constructions.....</u>	<u>35</u>
<u>Article AU2 11 : Aspect extérieur.....</u>	<u>35</u>
<u>Article AU2 12 : Stationnement.....</u>	<u>35</u>
<u>Article AU2 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.....</u>	<u>35</u>
<u>Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol.....</u>	<u>36</u>
<u>Article AU2 14 : Coefficient d'occupation du sol.....</u>	<u>36</u>

1. TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	37
CHAPITRE UNIQUE . DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	38
<i>Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....</i>	38
Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	38
Article A 2 : Occupations et utilisations du sol admises.....	38
<i>Section II : Conditions de l'occupation du sol.....</i>	39
Article A 3 : Accès et voirie.....	39
Article A 4 : Desserte par les réseaux.....	40
Article A 5 : Caractéristiques des terrains.....	40
Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	40
Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	40
Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	41
Article A 9 : Emprise au sol.....	41
Article A 10 : Hauteur maximale des constructions.....	41
Article A 11 : Aspect extérieur.....	41
Article A 12 : Stationnement.....	42
Article A 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.....	43
<i>Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol.....</i>	43
Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol.....	43
TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....	44
CHAPITRE 1ER. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....	45
<i>Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....</i>	45
Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	45
Article N 2 : Occupations et utilisations du sol admises.....	45
<i>Section II : Conditions de l'occupation du sol.....</i>	46
Article N 3 : Accès et voirie.....	46
Article N 4 : Desserte par les réseaux.....	46
Article N 5 : Caractéristiques des terrains.....	47
Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	47
Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	47
Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	47
Article N 9 : Emprise au sol.....	47
Article N 10 : Hauteur maximale des constructions.....	47
Article N 11 : Aspect extérieur.....	47
Article N 12 : Stationnement.....	47
Article N 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.....	48
<i>Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol.....</i>	48
Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol.....	48
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NH.....	49
<i>Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....</i>	49
Article NH 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	49
Article NH 2 : Occupations et utilisations du sol admises.....	49
<i>Section II : Conditions de l'occupation du sol.....</i>	50
Article NH 3 : Accès et voirie.....	50
Article NH 4 : Desserte par les réseaux.....	50
Article NH 5 : Caractéristiques des terrains.....	51
Article NH 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	51
Article NH 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	51
Article NH 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	51

<u>Article NH 9 : Emprise au sol.....</u>	<u>51</u>
<u>Article NH 10 : Hauteur maximale des constructions.....</u>	<u>51</u>
<u>Article NH 11 : Aspect extérieur.....</u>	<u>52</u>
<u>Article NH 12 : Stationnement.....</u>	<u>53</u>
<u>Article NH 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.....</u>	<u>53</u>
<u>Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol.....</u>	<u>53</u>
<u>Article NH 14 : Coefficient d'occupation du sol.....</u>	<u>53</u>
<u>CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NT.....</u>	<u>54</u>
<u>Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....</u>	<u>54</u>
<u>Article Nt1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....</u>	<u>54</u>
<u>Article Nt 2 : Occupations et utilisations du sol admises.....</u>	<u>54</u>
<u>Section II : Conditions de l'occupation du sol.....</u>	<u>55</u>
<u>Article Nt 3 : Accès et voirie.....</u>	<u>55</u>
<u>Article Nt 4 : Desserte par les réseaux.....</u>	<u>55</u>
<u>Article Nt 5 : Caractéristiques des terrains.....</u>	<u>55</u>
<u>Article Nt 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....</u>	<u>55</u>
<u>Article Nt 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....</u>	<u>55</u>
<u>Article Nt 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....</u>	<u>56</u>
<u>Article Nt 9 : Emprise au sol.....</u>	<u>56</u>
<u>Article NH 1t : Hauteur maximale des constructions.....</u>	<u>56</u>
<u>Article Nt 11 : Aspect extérieur.....</u>	<u>56</u>
<u>Article Nt 12 : Stationnement.....</u>	<u>56</u>
<u>Article Nt 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.....</u>	<u>56</u>
<u>Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol.....</u>	<u>57</u>
<u>Article NH 14 : Coefficient d'occupation du sol.....</u>	<u>57</u>
<u>ANNEXE : DÉFINITIONS ET RECOMMANDATIONS.....</u>	<u>58</u>
<u>Modes d'occupation ou d'utilisation du sol.....</u>	<u>59</u>
<u>Terrains et limites séparatives.....</u>	<u>59</u>
<u>Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.), Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) et Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.).....</u>	<u>60</u>
<u>Ouvrages en saillie.....</u>	<u>61</u>
<u>Hauteur des constructions.....</u>	<u>61</u>
<u>Bâtiments annexes.....</u>	<u>61</u>
<u>Espaces libres, stationnement.....</u>	<u>62</u>
<u>Intégration au site des ouvrages techniques.....</u>	<u>62</u>

Titre I. Dispositions générales

Article 1^{er} : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune de Trausse Minervois.

Il est inséré à la fin du règlement une annexe relative à certaines définitions et recommandations à laquelle il convient de se reporter pour plus d'explication sur les notions utilisées par les auteurs du plan.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont opposables à toute demande d'occupations et utilisations du sol, notamment :

1. Les articles dits d'ordre public du règlement national d'urbanisme (R.N.U.) suivants :
 - ✓ R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
 - ✓ R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
 - ✓ R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire ;
 - ✓ R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2. Les articles du code de l'urbanisme suivants :
 - ✓ L.111-1-1 : lois d'aménagement et d'urbanisme ;
 - ✓ L.111-9 : sursis à statuer dans le cadre des enquêtes préalables à une déclaration d'utilité publique ;
 - ✓ L.111-10 : sursis à statuer à l'occasion de projets de travaux et d'aménagements communaux ;
 - ✓ L121-1-3: modifié par la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions n°98-657 du 29 juillet 1998 : limite à une place de stationnement exigible par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État

3. Les servitudes d'utilité publique annexées au PLU.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles et forestières (zones N). Ces zones sont les suivantes.

- ✓ Zones urbaines : UA, UE, UP et son sous-secteur UPc ;
- ✓ Zones à urbaniser : AU1 et AU2 ;
- ✓ Zones agricoles : A ;
- ✓ Zones naturelles et forestières : N et NH.

Le Plan Local d'Urbanisme comporte également des espaces boisés classés à conserver, à créer ou à protéger ainsi que des emplacements réservés.

Article 4 : Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du 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 application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

« Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard ».

Article 5 : Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Des dispositions autres que celles qui sont édictées par les articles 3 à 14 pourront être retenues pour des installations techniques d'intérêt général (transformateurs, château d'eau...))

Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre 1^{er}. Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone :

Cette zone correspond au centre bourg caractérisé par de l'habitat ancien dense et continu. Les nouvelles constructions devront s'intégrer à la forme du tissu existant en respectant les matériaux et couleurs originels de ce secteur.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions nouvelles à usage d'activités industrielles, d'entrepôts commerciaux et agricoles;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les installations classées soumises à déclaration qui ne respectent pas les conditions du paragraphe II de l'article UA 2 ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol admises

I - SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES, À L'EXCEPTION DE CELLES VISÉES À L'ARTICLE 1 :

Les constructions de quelque destination que ce soit à l'exception de celles mentionnées à l'article UA 1 ;

L'extension et le changement de destination des constructions à usage d'activités économiques.

II – TOUTEFOIS, SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRÈS :

Les installations classées soumises à déclaration, à condition que soient prises les dispositions pour en limiter les nuisances ;

Les constructions à usage agricole accolées aux constructions existantes, à condition que soient prises les dispositions pour en limiter les nuisances.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

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

Les accès, hors agglomération, doivent être regroupés au maximum en bordure des routes départementales afin de limiter les points d'échange et d'éviter toute gêne aux usagers.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour.

II – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

III – EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle et tout projet devra préciser comment les eaux excédentaires seront traitées et stockées avant rejet sur le domaine public.

IV – ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉVISION

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courants sur les façades.

Aucune opération (lotissement, ensemble d'habitations), à compter de 5 logements, ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

V – ORDURES MÉNAGÈRES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective et les opérations groupées, à compter de 5 logements, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article UA 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées à la limite du domaine public ou à une distance au moins égale à 2 mètres par rapport à celle-ci.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en continu sur les limites séparatives touchant une voie.

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

Pas de prescriptions.

Article UA 9 : Emprise au sol

Pas de prescriptions.

Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage ; toutefois la hauteur maximale des constructions à usage d'annexe ou de garage ne devra pas excéder 3,50 mètres au faîtage.

Article UA 11 : Aspect extérieur

Les constructions à usage d'annexe et de stationnement seront réalisées d'un aspect semblable à la construction principale.

I – Forme des constructions

Toitures :

Sont recommandées :

- les toitures à pentes douces typiques de l'architecture méditerranéenne ;
- la couverture en tuile canal de teinte claire ou vieillie ;

Sont interdits :

- les toitures-terrasses ;

Ouvrages en saillie :

Sont interdits :

- les antennes, notamment paraboliques, visible du domaine public ou sur la façade principale ;
- les climatiseurs visible du domaine public ou sur la façade principale.

II – Matériaux et couleurs

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré ...
- les couvertures en tôles ondulées ;
- les matériaux réfléchissants sur les toitures, à l'exclusion des capteurs solaires ;
- les murs aveugles seront réalisés d'un aspect semblable aux façades.

Les choix de couleurs seront fait en accord avec les caractéristiques régionales et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

III – Clôtures

Afin de préserver les valeurs paysagères, il est important de maintenir une transparence visuelle en interdisant les clôtures opaques. C'est pourquoi, sur les limites du domaine public, ne sont autorisées que :

- les clôtures végétales vives et d'essences variées ;
- les clôtures maçonnées avec un soubassement d'une hauteur moyenne maximale de 0,80 mètres (à l'exclusion des piliers) surmontées d'éléments verticaux (type clôture métallique) ;
- les clôtures en pierre typique de la région.

Article UA 12 : Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, il est exigé :

I - Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement.

II - Pour les constructions à usage professionnel (service, bureau, commerce, ...) :

- pour une surface de plancher de 1 à 50 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement ;
- pour une surface de plancher supérieure à 50 m² et inférieure ou égale à 100 m² de S.H.O.N. : 2 places de stationnement ;
- pour une surface de plancher supérieure à 100 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement en plus par tranche de 50m² supplémentaire.

III - Pour les autres types de programmes:

- le nombre de places à réaliser sera calculé par comparaison avec les normes ci-dessus.

Modalités d'application:

Les chiffres des besoins de places de stationnement calculés à partir des normes ci-dessus, seront arrondis à l'unité supérieure à partir de la fraction supérieure à 0,50.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent Plan Local d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article UA 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement.

Les espaces libres de toute construction seront maintenus ou aménagés en espaces de pleine terre si possible plantés, les surfaces dévolues aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ces espaces libres.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans prescriptions.

Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone UE

Caractère de la zone :

Cette zone correspond au secteur situé à l'Est du centre bourg ayant pour vocation l'accueil d'activités viticoles ou d'entreprises artisanales, industrielles, commerciales ou de services.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions à usage d'habitat qui ne respectent pas les conditions du paragraphe II de l'article UE 2 ;
- Les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- Les installations constitutives de parc d'attraction ouvert au public.

Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol admises

I - SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES, À L'EXCEPTION DE CELLES VISÉES À L'ARTICLE 1 :

Les constructions ou installations de quelque destination que ce soit à l'exception de celles mentionnées à l'article UE 1 ;

II – TOUTEFOIS, SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRÈS :

- Les logements de fonction et de gardiennage nécessaires au fonctionnement de la construction ;
- Les installations classées justifiant les dispositions prises pour en limiter les nuisances.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UE 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

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

Article UE 4 : Desserte par les réseaux

I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour.

II – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement si besoin.

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

III – EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle et tout projet devra préciser comment les eaux excédentaires seront traitées et stockées avant rejet sur le domaine public.

IV – ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉVISION

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courants sur les façades.

V – ORDURES MÉNAGÈRES

Les constructions neuves à usage d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article UE 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur au plus une limite séparative touchant une voie et en retrait des autres limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres.

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

Pas de prescriptions.

Article UE 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol des logements de fonction et de gardiennage nécessaires au fonctionnement de la construction ne peut pas excéder 20 m² de SHOB.

Article UE 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.

Article UE 11 : Aspect extérieur

I – Matériaux et couleurs

Sont recommandées :

- La coloration du matériau de couverture en teinte tuile;

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré ...
- les couvertures en tôles ondulées ;
- les matériaux réfléchissants sur les toitures, à l'exclusion des capteurs solaires ;
- les murs aveugles seront réalisés d'un aspect semblable aux façades.

Les choix de couleurs seront fait en accord avec les caractéristiques régionales et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

II – Clôtures

Sur l'ensemble des limites visibles du domaine public ne sont autorisées que les clôtures végétales vives d'essences variées. Celles-ci pourront être doublées à l'intérieur par une clôture bâtie.

Article UE 12 : Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, il est exigé :

I - Pour les constructions à usage de bureaux :

- pour une surface de plancher de 1 à 50 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement ;
- pour une surface de plancher supérieure à 50 m² et inférieure ou égale à 100 m² de S.H.O.N. : 2 places de stationnement ;
- pour une surface de plancher supérieure à 100 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement en plus par tranche de 50m² supplémentaire.

II - Pour les constructions à usage d'activités :

- 1 place de stationnement par tranche de surface de plancher égale à 60 m² de S.H.O.B. ;

III - Pour les autres types de programmes:

- le nombre de places à réaliser sera calculé par comparaison avec les normes ci-dessus.

Modalités d'application:

Les chiffres des besoins de places de stationnement calculés à partir des normes ci-dessus, seront arrondis à l'unité supérieure à partir de la fraction supérieure à 0,50.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent Plan Local d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article UE 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement.

Tout arbre abattu sera remplacé par une plantation de taille, à l'âge adulte, équivalente.

Les espaces libres de toute construction seront maintenus ou aménagés en espaces de pleine terre si possible plantés, les surfaces dévolues aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ces espaces libres.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans prescriptions.

Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone UP

Caractère de la zone :

Cette zone correspond aux secteurs périphériques du centre bourg caractérisés par de l'habitat pavillonnaire.

Un sous secteur UPc, correspondant au lotissement de la Clause, est défini afin de permettre l'évolution des constructions caractérisées par de l'habitat très dense, souvent implanté en limite séparative.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UP 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts commerciaux et agricoles;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les installations classées soumises à déclaration qui ne respectent pas les conditions du paragraphe I de l'article UP 2 ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

Article UP 2 : Occupations et utilisations du sol admises

I - SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES, À L'EXCEPTION DE CELLES VISÉES À L'ARTICLE 1 :

Les constructions de quelque destination que ce soit à l'exception de celles mentionnées à l'article UP 1 ;

L'extension et le changement de destination des constructions à usage d'activités économiques.

II – TOUTEFOIS, SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRÈS :

Les installations classées soumises à déclaration, à condition que soient prises les dispositions pour en limiter les nuisances ;

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UP 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

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

Les accès, hors agglomération, doivent être regroupés au maximum en bordure des routes départementales afin de limiter les points d'échange et d'éviter toute gêne aux usagers.

Article UP 4 : Desserte par les réseaux

I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour.

II – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

III – EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle et tout projet devra préciser comment les eaux excédentaires seront traitées et stockées avant rejet sur le domaine public.

IV – ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉVISION

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courants sur les façades.

Aucune opération (lotissement, ensemble d'habitations), à compter de 5 logements, ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

V – ORDURES MÉNAGÈRES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective et les opérations groupées, à compter de 5 logements, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article UP 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Dans le secteur UPc :

Pas de prescriptions.

Article UP 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives, ou sur les limites séparatives.

Les constructions à usage d'annexe ou de garage peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Dans le secteur UPc :

Pas de prescriptions.

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

Pas de prescriptions.

Article UP 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur UPc :

Pas de prescriptions.

Article UP 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à usage d'annexes ou de stationnement ne doit pas excéder 3,50 mètres au faîtage.

Article UP 11 : Aspect extérieur

Les constructions à usage d'annexe et de stationnement seront réalisées d'un aspect semblable à la construction principale.

I – Forme des constructions

Toitures :

Sont recommandées :

- les toitures à pentes douces typiques de l'architecture méditerranéenne ;
- la couverture en tuile canal de teinte claire ou vieillie ;

Ouvrages en saillie :

Sont interdits :

- les antennes, notamment paraboliques, visible du domaine public ou sur la façade principale ;
- les climatiseurs visible du domaine public ou sur la façade principale.

II – Matériaux et couleurs

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré ...
- les couvertures en tôles ondulées ;

- les matériaux réfléchissants sur les toitures, à l'exclusion des capteurs solaires ;
- les murs aveugles seront réalisés d'un aspect semblable aux façades.

Les choix de couleurs seront fait en accord avec les caractéristiques régionales et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

III – Clôtures

Afin de préserver les valeurs paysagères, il est important de maintenir une transparence visuelle en interdisant les clôtures opaques. C'est pourquoi, sur les limites du domaine public, ne sont autorisées que :

- les clôtures végétales vives et d'essences variées ;
- les clôtures maçonnées avec un soubassement d'une hauteur moyenne maximale de 0,80 mètres (à l'exclusion des piliers) ;
- les éléments verticaux ajourés sur 50% au moins de leur surface (grille, métal, ...) ;

Ces éléments de clôture peuvent être utilisés ensemble ou séparément.

Article UP 12 : Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement.

Modalités d'application:

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent Plan Local d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article UP 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement.

40% de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbres de haute tige ; les surfaces dévolues aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ce pourcentage.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UP 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans prescriptions.

Titre III. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Chapitre 1^{er}. Dispositions applicables à la zone AU1

Caractère de la zone :

Cette zone correspond à des secteurs d'urbanisation future pour de l'habitat.

La condition préalable à la délivrance des autorisations d'urbanisme est la réalisation des réseaux publics de desserte de ces secteurs.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU1 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions à usage d'activités industrielles et agricoles;
- Les lotissements à usage d'activités ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les installations classées soumises à déclaration qui ne respectent pas les conditions du paragraphe II de l'article AU1 2 ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

Article AU1 2 : Occupations et utilisations du sol admises

I - SONT ADMISES, APRÈS RÉALISATION DES TRAVAUX DE VIABILITÉ, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES, À L'EXCEPTION DE CELLES VISÉES À L'ARTICLE 1 :

Les constructions de quelque destination que ce soit à l'exception de celles mentionnées à l'article AU1 1.

II – TOUTEFOIS, SONT ADMISES, APRÈS RÉALISATION DES TRAVAUX DE VIABILITÉ, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRÈS :

Les installations classées soumises à déclaration, à condition que soient prises les dispositions pour en limiter les nuisances.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article AU1 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

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

Les accès, hors agglomération, doivent être regroupés au maximum en bordure des routes départementales afin de limiter les points d'échange et d'éviter toute gêne aux usagers.

Article AU1 4 : Desserte par les réseaux

I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour.

II – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

III – EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle et tout projet devra préciser comment les eaux excédentaires seront traitées et stockées avant rejet sur le domaine public.

IV – ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉVISION

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courants sur les façades.

Aucune opération (lotissement, ensemble d'habitations), à compter de 5 logements, ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

V – ORDURES MÉNAGÈRES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective et les opérations groupées, à compter de 5 logements, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article AU1 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article AU1 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux emprises publiques.

Article AU1 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur au plus une limite séparative et à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport aux autres limites.

Toutefois, les constructions à usage d'annexe ou de garage peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Article AU1 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescriptions.

Article AU1 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Article AU1 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à usage d'annexes ou de stationnement ne doit pas excéder 3,50 mètres au faîtage.

Article AU1 11 : Aspect extérieur

Les constructions à usage d'annexe et de stationnement seront réalisées d'un aspect semblable à la construction principale.

I – Forme des constructions

Toitures :

Sont recommandées :

- les toitures à pentes douces typiques de l'architecture méditerranéenne ;
- la couverture en tuile canal de teinte claire ou vieillie ;

Ouvrages en saillie :

Sont interdits :

- les antennes, notamment paraboliques, visible du domaine public ou sur la façade principale ;
- les climatiseurs visible du domaine public ou sur la façade principale.

II – Matériaux et couleurs

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré ...
- les couvertures en tôles ondulées ;
- les matériaux réfléchissants sur les toitures, à l'exclusion des capteurs solaires ;
- les murs aveugles seront réalisés d'un aspect semblable aux façades.

Les choix de couleurs seront fait en accord avec les caractéristiques régionales et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

III – Clôtures

Afin de préserver les valeurs paysagères, il est important de maintenir une transparence visuelle en interdisant les clôtures opaques. C'est pourquoi, sur les limites du domaine public, ne sont autorisées que :

- les clôtures végétales vives et d'essences variées ;
- les clôtures maçonnées avec un soubassement d'une hauteur moyenne maximale de 0,80 mètres (à l'exclusion des piliers) ;
- les éléments verticaux ajourés sur 50% au moins de leur surface (grille, métal, ...). Ces éléments de clôture peuvent être utilisés ensemble ou séparément.

Article AU1 12 : Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement.

Modalités d'application:

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent Plan Local d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article AU1 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement.

40% de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbres de haute tige ; les surfaces dévolues aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ce pourcentage.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AU1 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans prescriptions.

Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone AU2

Caractère de la zone :

Cette zone correspond à un secteur d'urbanisation future à plus long terme pour de l'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone se fera après définition des règles de constructibilité dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du plan local d'urbanisme.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU2 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions et utilisations du sol de toute nature autres que celles admises à l'article AU2 2.

Article AU2 2 : Occupations et utilisations du sol admises

AUCUNE OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL N'EST ADMISE.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article AU2 3 : Accès et voirie

Sans objet.

Article AU2 4 : Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article AU2 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article AU2 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

Article AU2 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

Article AU2 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article AU2 9 : Emprise au sol

Sans objet.

Article AU2 10 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article AU2 11 : Aspect extérieur

Sans objet.

Article AU2 12 : Stationnement

Sans objet.

Article AU2 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Sans objet.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AU2 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

1. Titre IV. Dispositions applicables aux zones agricoles

Chapitre Unique . Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone :

La zone A correspond aux terrains agricoles et viticoles. Seules les activités économiques qui leurs sont liées peuvent s'exercer et se développer.

Un secteur Ap est défini, afin de préserver du mitage un espace exclusivement agricole qui présente un fort intérêt paysager. Dans ce sous secteur Ap, toute construction nouvelle est interdite.

Un secteur Ah est défini afin de permettre le développement des parcs photovoltaïques au sol.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions et utilisations du sol de toute nature autres que celles admises à l'article A 2.
- Dans le secteur Ap, toute construction nouvelle est interdite.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol admises

I – SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES, À L'EXCEPTION DE CELLES VISÉES À L'ARTICLE 1 :

- Les constructions à usage agricole ;
- L'extension mesurée des habitations existantes ;
- Les constructions d'équipement collectif directement liées et nécessaires à l'activité de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;

- Les constructions à usage d'habitation indispensable à l'exercice de l'activité agricole (élevage, cave particulière) et implantées à proximité immédiate des bâtiments de cette activité ;
- Les installations classées liées et nécessaires à l'activité de la zone, à condition que soient prises les dispositions pour en limiter les nuisances ;
- Les dépôts de véhicules;
- Les carrières.

Dans le secteur Ah, sont autorisées également:

- les constructions et installations nécessaires à condition qu'elles soient liées à la réalisation d'ouvrage de production d'électricité à partir de l'énergie solaire.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

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

Les accès, hors agglomération, doivent être regroupés au maximum en bordure des routes départementales afin de limiter les points d'échange et d'éviter toute gêne aux usagers.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour ou à défaut posséder une desserte autonome conforme à la réglementation en vigueur.

II – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de réseau public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément à la réglementation en vigueur et comportant notamment une installation de pré traitement (fosse septique ou micro station d'épuration) ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage ou filière reconstituée suivant la nature du sol).

III – EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle.

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Toutefois, le long des voies départementales, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à leur demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, dans le cas des extensions et surélévations de bâtiments implantés en limites séparatives, cette règle de recul ne s'applique pas.

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

Pas de prescriptions.

Article A 9 : Emprise au sol

Pas de prescriptions.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage.

Article A 11 : Aspect extérieur

I – Forme des constructions

a – Pour les habitations

Sont recommandées :

- les toitures à pentes douces typiques de l'architecture méditerranéenne ;
- la couverture en tuile canal de teinte claire ;

b – Pour les autres constructions ou installations

Sont recommandées :

- une couverture de teinte tuile ;

Non réglementé en zone Ah

II – Matériaux et couleurs

a – Pour les habitations

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré ...
- les couvertures en tôles ondulées ;
- les matériaux réfléchissants sur les toitures, à l'exclusion des capteurs solaires ;

b – Pour les autres constructions ou installations

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré ...
- les matériaux réfléchissants sur les toitures, à l'exclusion des capteurs solaires ;

Les choix de couleurs seront fait en accord avec les caractéristiques régionales et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

III – Clôtures

Afin de préserver les valeurs paysagères, il est important de maintenir une transparence visuelle en interdisant les clôtures opaques. C'est pourquoi, sur les limites du domaine public, ne sont autorisées que :

- les clôtures végétales vives et d'essences variées, celles-ci pourront être doublées à l'intérieur par une clôture bâtie.
- les clôtures maçonnées avec un soubassement d'une hauteur moyenne maximale de 0,80 mètres (à l'exclusion des piliers) surmontées d'éléments verticaux (type clôture métallique) ;
- les clôtures en pierre typique de la région sur une hauteur maximale de 2 mètres.

Article A 12 : Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement.

Modalités d'application:

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent Plan Local d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article A 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement.

Les espaces libres de toute construction seront maintenus ou aménagés en espaces de pleine terre si possible plantés, les surfaces dévolues aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ces espaces libres.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans prescriptions.

Titre V. Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Chapitre 1^{er}. Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone :

La Zone N, qu'il convient de protéger, couvre les grands espaces naturels boisés et de garrigue du territoire communal. Elle permet également la protection des eaux souterraines.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

I - RAPPELS

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Il est rappelé l'obligation de débroussaillage autour des habitations (article L 322-3 du code forestier)
- Pour tout défrichement s'appliquant à un changement d'affectation d'un sol boisé, la réglementation de l'article L 311-1 du code forestier est applicable

II - SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions et utilisations du sol de toute nature autres que celles admises à l'article N 2.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol admises

SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES A CONDITION D'ÊTRE COMPATIBLES AVEC LA PROTECTION DE LA NATURE, DES SITES ET DES PAYSAGES, ET SOUS RÉSERVE D'ÊTRE SUBORDONNÉES À DES MESURES SPÉCIALES D'AMÉNAGEMENT, D'EXPLOITATION ET D'ISOLEMENT :

- la réalisation des ouvrages et bâtiments nécessaires aux équipements et aux services publics ;
- l'aménagement et l'extension des installations classées existantes, à condition que soient prises les dispositions pour en limiter les nuisances ;
- les carrières.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

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

Les accès, hors agglomération, doivent être regroupés au maximum en bordure des routes départementales afin de limiter les points d'échange et d'éviter toute gêne aux usagers.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour ou à défaut posséder une desserte autonome conforme à la réglementation en vigueur.

II – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de réseau public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément à la réglementation en vigueur et comportant notamment une installation de pré traitement (fosse septique ou micro station d'épuration) ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage ou filière reconstituée suivant la nature du sol).

III – EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle et tout projet devra préciser comment les eaux excédentaires seront traitées et stockées avant rejet sur le domaine public.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Pas de prescriptions.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pas de prescriptions.

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

Pas de prescriptions.

Article N 9 : Emprise au sol

Pas de prescriptions.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

Pas de prescriptions.

Article N 11 : Aspect extérieur

Les constructions ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Article N 12 : Stationnement

Pas de prescriptions.

Article N 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement.

Les espaces libres de toute construction seront maintenus ou aménagés en espaces de pleine terre si possible plantés, les surfaces dévolues aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ces espaces libres.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans prescriptions.

Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone NH

Caractère de la zone :

Cette zone correspond à des secteurs situés dans les grands espaces naturels de la commune et présentant quelques constructions, il s'agit des hameaux suivants :

- Paulignan,
- La Combe,
- Feydou,
- Le Bosc,
- Le Souc.

La zone NH doit permettre l'évolution et la transformation éventuelle de ces constructions, ainsi que des installations nécessaires à l'exercice des activités d'hébergement touristique.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article NH 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions et utilisations du sol de toute nature autres que celles admises à l'article NH 2.

Article NH 2 : Occupations et utilisations du sol admises

I - SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES A CONDITION D'ÊTRE COMPATIBLES AVEC LA PROTECTION DE LA NATURE, DES SITES ET DES PAYSAGES:

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Le changement de destination des constructions existantes pour de l'habitation ou de l'hébergement touristique ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités d'hébergement touristiques (chambres d'hôtes, piscine, espaces communs...)
- la réalisation des ouvrages et bâtiments nécessaires aux équipements et aux services publics ;

- l'aménagement et l'extension des installations classées existantes, à condition que soient prises les dispositions pour en limiter les nuisances ;

II – TOUTEFOIS, SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRÈS :

- Les installations classées soumises à déclaration, à condition que soient prises les dispositions pour en limiter les nuisances ;
- Les constructions à usage agricole accolées aux constructions existantes.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article NH 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

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

Les accès, hors agglomération, doivent être regroupés au maximum en bordure des routes départementales afin de limiter les points d'échange et d'éviter toute gêne aux usagers.

Article NH 4 : Desserte par les réseaux

I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour ou à défaut posséder une desserte autonome conforme à la réglementation en vigueur.

II – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de réseau public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément à la réglementation en vigueur et comportant

notamment une installation de pré traitement (fosse septique ou micro station d'épuration) ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage).

En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

III – EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle et tout projet devra préciser comment les eaux excédentaires seront traitées et stockées avant rejet sur le domaine public.

Article NH 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Pas de prescriptions.

Article NH 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pas de prescriptions.

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

Pas de prescriptions.

Article NH 9 : Emprise au sol

Pas de prescriptions.

Article NH 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres au faitage.

Article NH 11 : Aspect extérieur

Les constructions à usage d'annexe et de stationnement seront réalisées d'un aspect semblable à la construction principale.

I – Forme des constructions

Toitures :

Sont recommandées :

- les toitures à pentes douces typiques de l'architecture méditerranéenne ;
- la couverture en tuile canal de teinte claire ;

Ouvrages en saillie :

Sont interdits :

- les antennes, notamment paraboliques, en saillie sur le domaine public, sur la façade principale et sur les façades latérales.

II – Matériaux et couleurs

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré ...
- les couvertures en tôles ondulées ;
- les matériaux réfléchissants sur les toitures, à l'exclusion des capteurs solaires ;
- les murs aveugles seront réalisés d'un aspect semblable aux façades.

Les choix de couleurs seront fait en accord avec les caractéristiques régionales et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

III – Clôtures

Afin de préserver les valeurs paysagères, il est important de maintenir une transparence visuelle en interdisant les clôtures opaques. C'est pourquoi, sur les limites du domaine public, ne sont autorisées que :

- les clôtures végétales vives et d'essences variées ;
- les clôtures maçonnées avec un soubassement d'une hauteur moyenne maximale de 0,80 mètres (à l'exclusion des piliers) surmontées d'éléments verticaux (type clôture métallique) ;
- les clôtures en pierre typique de la région sur une hauteur maximale de 2 mètres.

Article NH 12 : Stationnement

Pas de prescriptions.

Article NH 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement.

Les espaces libres de toute construction seront maintenus ou aménagés en espaces de pleine terre si possible plantés, les surfaces dévolues aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ces espaces libres.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article NH 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans prescriptions.

Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone Nt

Caractère de la zone :

Cette zone correspond à un secteur situé dans les grands espaces naturels de la commune identifiant un bâtiment en ruine dont il reste une partie des murs porteurs.

La zone Nt doit permettre sa reconstruction afin de répondre aux besoins nécessités par l'exploitation de chènes truffiers située à proximité. Ce projet de reconstruction s'inscrit dans une logique de remise en état de la ruine dans des conditions architecturales semblables à son origine.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Nt1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions et utilisations du sol de toute nature autres que celles admises à l'article Nt 2.

Article Nt 2 : Occupations et utilisations du sol admises

I - SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES A CONDITION D'ÊTRE COMPATIBLES AVEC LA PROTECTION DE LA NATURE, DES SITES ET DES PAYSAGES:

- La reconstruction du bâtiment partiellement démoli. Sa destination doit être exclusivement liée aux besoins nécessaire à l'exploitation d'une activité agricole;

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article Nt 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

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

Les accès, hors agglomération, doivent être regroupés au maximum en bordure des routes départementales afin de limiter les points d'échange et d'éviter toute gêne aux usagers.

Article Nt 4 : Desserte par les réseaux

SANS OBJET.

Article Nt 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Sans objet.

Article Nt 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

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

Pas de prescriptions.

Article Nt 9 : Emprise au sol

Pas de prescriptions.

Article NH 1t : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage.

Article Nt 11 : Aspect extérieur

Toiture – Couvertures :

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal de terre cuite ou similaire. Elles pourront toutefois être remplacées en tout ou partie par la pose de panneaux solaires. La pente des toitures ne pourra être inférieure à 30%.

Murs et parements :

Les maçonneries des façades en pierre seront conservées même lorsqu'elles sont partielles. La reconstruction des murs sera effectuée avec les pierres de même origine.

Menuiseries :

Les menuiseries seront restaurés dans le respect de l'architecture d'origine et seront d'aspect bois.

Article Nt 12 : Stationnement

Pas de prescriptions.

Article Nt 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Pas de prescriptions.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article NH 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans prescriptions.

Annexe : Définitions et recommandations

Modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Parmi les constructions, on distingue les habitations et les constructions destinées à un usage autre que l'habitation.

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- les constructions,
- les démolitions,
- les lotissements,
- les installations classées,
- les carrières,
- les campings,
- les stationnements,
- les clôtures,
- les plantations, défrichements, coupes et abattages d'arbres.

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients pour :

- la commodité du voisinage,
- la santé, la sécurité, la salubrité publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation de sites et monuments,

sont soumis aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 (régime de la simple déclaration ou de l'autorisation).

Ces installations sont définies comme "installations classées". Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. Leur demande d'autorisation ou de déclaration sera adressée à l'administration compétente en même temps que la demande de permis de construire.

Terrains et limites séparatives

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Une unité foncière est constituée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire (tènement unique).

Une unité foncière est limitée par des emprises publiques ou des voies privées. Les lignes qui séparent une unité foncière de celles qui appartiennent à un autre propriétaire foncier sont désignées "limites séparatives".

Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.), Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) et Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

DÉFINITION DU C.O.S.

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport du nombre de m² de plancher de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) susceptibles d'être construits par m² de terrain (article R.123-22 code de l'urbanisme). Il fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, la surface maximale de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) constructible sur une même unité foncière.

DÉFINITION DE LA S.H.O.N. (article R.112-2 du code de l'urbanisme)

« La surface de plancher hors œuvre brute (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. La surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles (de moins de 1,80 m sous plafond) et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger ou entretenir le matériel agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

e) d'une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les

surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée. »

Définition du C.E.S.

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est le rapport de la surface bâtie au sol à la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des bâtiments au sol.

Toutefois, n'entrent pas en compte dans ce calcul :

- les balcons sur une largeur maximale de 0,80 m, la partie éventuelle au-delà entre dans le calcul de l'emprise au sol,
- les avant-toits sur une largeur maximale de 1 m, la partie éventuelle au-delà entre dans le calcul de l'emprise au sol,
- les garages totalement enterrés,
- les piscines si l'embranchement (partie de la bordure construite en élévation) est d'une hauteur inférieure à 0,60 m.

Ouvrages en saillie

Dans la définition de l'enveloppe maximale des constructions régie par les dispositions des articles 6 et 7 ne sont pas pris en compte :

- les balcons sur une largeur maximale de 0,80 mètre.

Hauteur des constructions

La hauteur autorisée dans chacune des zones l'est sous réserve du respect des règles de prospect. La hauteur maximale des constructions est calculée à partir de tout point du sol naturel avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. N'entrent pas dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Bâtiments annexes

Les annexes sont des constructions qui ne touchent pas la construction principale. Les bâtiments annexes sont composés notamment, des constructions à usage de stationnement de 2 roues ou bateaux, de hangar, de serre, d'abris de jardin et de locaux liés à une installation de piscine. Les bâtiments annexes ne doivent pas comporter de locaux à usage d'habitation.

Espaces libres, stationnement

La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc... Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement, sont considérés comme espaces libres. Les places de stationnement automobiles non construites sont considérées comme espaces libres. Toutefois, elle ne comptent pas dans les espaces libres de pleine terre si celles-ci sont recouvertes d'un matériau imperméabilisant.

Intégration au site des ouvrages techniques

Les ouvrages techniques d'utilité publique - non mentionnés de manière spécifique - (châteaux d'eau, ouvrages maritimes, pylônes électriques, postes de transformation EDF, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, stations de traitement des eaux, lagunages, postes de refoulement etc.) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne ne peuvent être autorisés que sous réserve de leur bonne intégration au site.