

# Révision Générale du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme



## Pièce 4.1 : Règlement écrit

Intégrant la liste des emplacements réservés et la liste des éléments patrimoniaux à préserver



Révision générale du POS en PLU	Prescription : 10 juin 2010	Arrêt : 21 juin 2018	Approbation : 18 juin 2019
------------------------------------	--------------------------------	-------------------------	-------------------------------



## MAÎTRISE D'OUVRAGE

**COMMUNE DE MONTPEYROUX**  
**MAIRIE DE MONTPEYROUX**  
**RUE DE LA DYSSE**  
**34150 MONTPEYROUX.**  
**STANDARD : 04 67 96 61 07**

## DOCUMENT RÉALISÉ PAR :



**AGENCE D'URBANISME :**  
**LA COURONDELLE**  
**58 ALLÉE JOHN BOLAND**  
**34 500 BEZIERS**  
**TEL : 04 67 39 91 40**  
**FAX : 04 67 39 91 41**

## **SOMMAIRE**

<b>TITRE 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>9</b>
<b>CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME</b>	<b>11</b>
1. Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme	11
2. Dérogations au plan local d'urbanisme et cas adaptations mineures	11
<i>Adaptations mineures</i>	11
<i>Dérogations aux règles du PLU</i>	11
<i>Travaux soumis à autorisation par décision du Conseil Municipal</i>	12
<i>Demeurent applicables certains articles du règlement national d'urbanisme</i>	12
<i>Les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation du sol</i>	13
<i>Les dispositions relatives aux bois ou forêts soumis au régime forestier</i>	13
<i>Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur</i>	13
<i>Les périmètres qui ont des effets sur l'occupation des sols et figurent en annexe du PLU</i>	14
<i>La protection des vestiges archéologiques</i>	14
<b>INFORMATIONS UTILES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS</b>	<b>15</b>
1. Destinations et sous-destinations	15
2. Précisions relatives aux sous destinations	15
3. Changement de destination	17
4. Surface de plancher	17
5. Emprise au sol	18
6. Obligation de recours à un architecte	18
7. Réglementation applicable aux lotissements	18
8. Performances environnementales et énergétiques	18
9. Publicités, enseignes et préenseignes	19
<b>DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU PLU DE MONTPEYROUX</b>	<b>20</b>
1. Division du territoire en zones	20
2. Évolution du bâti existant en zones agricoles ou naturelles	21
3. Accès et voirie	22
<i>Accès</i>	22
<i>Accès sur les voies bordées d'arbres</i>	22
<i>Accès en bordures des Routes Départementales</i>	22
<i>Voirie</i>	23
4. Stationnement	25
<i>Stationnement des vélos</i>	25
<i>Stationnement relatif aux logements locatifs aidés</i>	25
<i>Principes généraux de dimensionnement pour les voitures et petits utilitaires</i>	25
<i>Quantitatif</i>	25
5. Règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur	26
<i>Principes d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	26
<i>Définition des constructions annexes</i>	27

<i>Emprise au sol des constructions</i>	27
<i>Principes de calcul des hauteurs des constructions</i>	28
<b>6. Risques et contraintes</b>	<b>29</b>
<i>Plan de Prévention du Risque Inondation</i>	29
<i>Risque sismique</i>	29
<b>TITRE 2. LES ZONES URBAINES</b>	<b>31</b>
<b>CARACTÈRE DES ZONES URBAINES</b>	<b>33</b>
<i>Les zones urbaines de la Commune</i>	33
<i>Principales contraintes et servitudes applicables en zones Urbaines</i>	33
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>34</b>
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	34
1.1. <i>Destinations et sous destinations autorisées</i>	34
1.2. <i>Interdiction et limitation</i>	35
1.3. <i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	36
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	37
2.1. <i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	37
<i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	37
<i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	38
<i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	39
<i>Hauteur des constructions</i>	39
2.2. <i>Qualité urbaine, Architecturale, environnementale et paysagère</i>	40
<i>Toiture</i>	40
<i>Façades</i>	41
<i>Ouvertures et menuiseries</i>	42
<i>Équipements de façade</i>	42
<i>Clôtures</i>	43
<i>Verrières, marquises</i>	44
<i>Vitrines commerciales</i>	44
<i>Publicité, enseignes et préenseignes</i>	45
<i>Aires de poubelles</i>	45
<i>Paraboles</i>	45
<i>Climatiseurs et Dispositifs, matériaux ou procédés visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions</i>	45
<i>Espaces libres et plantations</i>	45
2.4. <i>Stationnement</i>	46
3. Équipements, réseaux et emplacements réservés	47
3.1. <i>Accès et voies</i>	47
3.2. <i>Desserte par les réseaux</i>	47
<i>Alimentation en eau potable</i>	47
<i>Défense incendie</i>	47
<i>Assainissement des eaux usées</i>	47
<i>Assainissement eaux pluviales</i>	48
<i>Électricité - Téléphone - Télédistribution</i>	48
<i>Énergies renouvelables</i>	48
3.3. <i>Ordures ménagères</i>	48

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINE À DESTINATION ÉCONOMIQUE UEA, UEV</b>	<b>49</b>
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	49
1.1. <i>Destinations et sous destinations autorisées</i>	49
1.2. <i>Interdiction et limitation</i>	50
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	51
2.1. <i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	51
<i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	51
<i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	51
<i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	51
<i>Hauteur des constructions</i>	52
2.2. <i>Qualité urbaine, Architecturale, environnementale et paysagère</i>	52
<i>Volume et implantation :</i>	52
<i>Toiture</i>	52
<i>Des règles différentes pourront être autorisées pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics</i>	53
<i>Façades</i>	53
<i>Ouvertures et menuiseries</i>	53
<i>Équipements de façade</i>	54
<i>Clôtures</i>	54
<i>Vitrines commerciales</i>	55
<i>Publicité, enseignes et préenseignes</i>	55
<i>Aires de poubelles</i>	55
<i>Paraboles</i>	55
<i>Climatiseurs et Dispositifs, matériaux ou procédés visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions</i>	56
<i>Espaces libres et plantations</i>	56
2.3. <i>Stationnement</i>	57
3. Équipements, réseaux et emplacements réservés	58
3.1. <i>Accès et voies</i>	58
3.2. <i>Desserte par les réseaux</i>	58
<i>Alimentation en eau potable</i>	58
<i>Défense incendie</i>	58
<i>Assainissement des eaux usées</i>	58
<i>Assainissement eaux pluviales</i>	58
<i>Électricité - Téléphone - Télédistribution</i>	59
<i>Énergies renouvelables</i>	59
3.3. <i>Ordures ménagères</i>	59

<b>TITRE 3. LES ZONES À URBANISER</b>	<b>61</b>
<b>CARACTÈRE DES ZONES À URBANISER</b>	<b>63</b>
<i>Les zones à urbaniser de la Commune</i>	63
<i>Principales Contraintes et servitudes applicables en zones à urbaniser</i>	63
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b>	<b>64</b>
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	64
1.1. <i>Destinations et sous destinations autorisées</i>	64
1.2. <i>Interdiction et limitation</i>	66
1.3. <i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	67
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	68
2.1. <i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	68
<i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	68
<i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	68
<i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	69
<i>Hauteur des constructions</i>	70
2.2. <i>Qualité urbaine, Architecturale, environnementale et paysagère</i>	70
<i>Toiture</i>	70
<i>Façades</i>	71
<i>Équipements de façade</i>	71
<i>Ouvertures et menuiseries</i>	72
<i>Clôtures</i>	72
<i>Verrières, marquises</i>	73
<i>Vitrines commerciales</i>	73
<i>Publicité, enseignes et préenseignes</i>	73
<i>Aires de poubelles</i>	73
<i>Paraboles</i>	73
<i>Climatiseurs et Dispositifs, matériaux ou procédés visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions</i>	74
<i>Espaces libres et plantations</i>	74
2.3. <i>Stationnement</i>	75
<i>Réalisation de places de stationnements pour les visiteurs sur les opérations d'aménagement d'ensemble</i>	75
<i>Réalisation de places de stationnement privatives</i>	75
<i>Réalisation de places de stationnements vélos</i>	75
3. Équipements, réseaux et emplacements réservés	76
3.1. <i>Accès et voies</i>	76
3.2. <i>Desserte par les réseaux</i>	76
<i>Eau potable</i>	76
<i>Défense incendie</i>	76
<i>Assainissement eaux usées</i>	76
<i>Assainissement des eaux pluviales</i>	77
<i>Électricité - Téléphone - Télédistribution</i>	77
<i>Énergies renouvelables</i>	77
3.3. <i>Ordures ménagères</i>	77

<b>TITRE 4. LES ZONES AGRICOLES</b>	<b>79</b>
<b>CARACTÈRE DES ZONES AGRICOLES</b>	<b>81</b>
<i>Les zones agricoles de la Commune</i>	81
<i>Principales contraintes et servitudes applicables en zones agricoles</i>	81
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>82</b>
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	82
1.1. <i>Destinations et sous destinations autorisées</i>	82
2.1. <i>Interdiction et limitation</i>	84
3. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	86
3.1. <i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	86
<i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	86
<i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	86
<i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	86
<i>Hauteur des constructions</i>	87
3.2. <i>Qualité urbaine, Architecturale, environnementale et paysagère</i>	87
<i>Toiture</i>	87
<i>Façades</i>	87
<i>Ouvertures et menuiseries</i>	88
<i>Clôtures</i>	88
<i>Espaces libres et plantations</i>	88
<i>Publicité, enseignes et préenseignes</i>	89
<i>Climatiseurs et Dispositifs, matériaux ou procédés visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions</i>	89
3.3. <i>Stationnement</i>	89
4. Équipements, réseaux et emplacements réservés	90
4.1. <i>Accès et voies</i>	90
4.2. <i>Desserte par les réseaux</i>	90
<i>Eau potable</i>	90
<i>Assainissement des eaux usées</i>	90
<i>Assainissement des eaux pluviales</i>	91
<i>Électricité - Téléphone - Télédistribution</i>	91
4.3. <i>Ordures ménagères</i>	91

<b>TITRE 5. LES ZONES NATURELLES</b>	<b>93</b>
<b>CARACTÈRE DES ZONES NATURELLES</b>	<b>95</b>
<i>Les zones naturelles de la Commune</i>	95
<i>Principales Contraintes et servitudes applicables en zones naturelles</i>	95
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>96</b>
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	96
1.1. <i>Destinations et sous destinations autorisées</i>	96
1.2. <i>Interdiction et limitation</i>	97
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	98
2.1. <i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	98
<i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	98
<i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	98
<i>Hauteur des constructions</i>	98
2.2. <i>Qualité urbaine, Architecturale, environnementale et paysagère</i>	98
<i>Toiture</i>	98
<i>Façades</i>	98
<i>Clôtures</i>	99
<i>Espaces libres et plantations</i>	99
<i>Publicité, enseignes et préenseignes</i>	100
<i>Climatiseurs et Dispositifs, matériaux ou procédés visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions</i>	100
2.3. <i>Stationnement</i>	100
3. Équipements, réseaux et emplacements réservés	101
3.1. <i>Accès et voies</i>	101
3.2. <i>Desserte par les réseaux</i>	101
<i>Eau potable</i>	101
<i>Assainissement des eaux usées</i>	101
3.3. <i>Assainissement des eaux usées</i>	101
<i>Assainissement des eaux pluviales</i>	102
<i>Électricité - Téléphone - Télédistribution</i>	102
3.4. <i>Ordures ménagères</i>	102
<b>TITRE 6. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS</b>	<b>103</b>
<b>RAPPEL RÉGLEMENTAIRE</b>	<b>105</b>
<b>TITRE 7. LISTE DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX À PRÉSERVER</b>	<b>109</b>
<b>RAPPEL RÉGLEMENTAIRE</b>	<b>111</b>
<b>LE PATRIMOINE À PROTÉGER</b>	<b>112</b>
<b>LE PATRIMOINE NATUREL À PROTÉGER</b>	<b>147</b>
<b>PRESCRIPTIONS ASSOCIÉES</b>	<b>147</b>



## **TITRE 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**



# CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques.

Les travaux qui ne sont soumis à aucune formalité au titre du code de l'urbanisme (permis et déclaration préalable), doivent néanmoins respecter les règles d'urbanisme définies notamment par le règlement du PLU et des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation du sol.

## 2. DÉROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME ET CAS ADAPTATIONS MINEURES

### ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent « faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ». Article L.152-3 du code de l'urbanisme

### DÉROGATIONS AUX RÈGLES DU PLU

*Article L. 152-4 et L 152-5 du code de l'urbanisme «L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :*

*1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;*

*2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;*

*3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.*

*L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.»*

*«L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :*

*1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;*

*2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;*

*3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.*

*La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.»*

## TRAVAUX SOUMIS À AUTORISATION PAR DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

### **Permis de démolir**

Le Conseil Municipal de Montpeyroux a décidé d'instaurer le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal par délibération en date du 15 décembre 2016.

**Ainsi, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.**

### **Déclaration préalable pour l'édification d'une clôture**

Le Conseil Municipal de Montpeyroux a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

**Aussi, en application de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification d'une clôture située sur l'ensemble du territoire communal doit être précédée de l'acceptation d'une déclaration préalable.**

### **Autorisation de ravalement**

Le Conseil Municipal de Montpeyroux a décidé de soumettre, par délibération motivée, les travaux de ravalement à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

**Aussi, en application de l'article R. 421-17-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante.**

## **PORTÉE DU RÈGLEMENT DU PLU A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS OU RÉGLEMENTATIONS**

### DEMEURENT APPLICABLES CERTAINS ARTICLES DU RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

**En application de l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, demeurent applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme les articles suivants du Code de l'Urbanisme :**

- L'article R111-2 relatif à la salubrité et sécurité publique :

*«Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.»*

- L'article R111-4 relatif à la conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques :

*«Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.»*

- L'article R111-20 relatif aux délais des avis de la CDPENAF:

*«Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.»*

- Les articles R111-21 et R111-22 relatifs à la densité et reconstruction des constructions
- Les articles R111-23 et R111-24 relatifs aux performances environnementales et énergétiques (cf. ci-après)
- L'article R111-25 relatif à la réalisation d'aires de stationnement

*«Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.*

*Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements*

*locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.*

*L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.»*

- Les articles R111-26 et R111-27 relatifs à la préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

### LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUES AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL

Il s'agit de limitations administratives au droit de propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique.

Elles constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir :

- soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire, et plus généralement le droit d'occuper ou d'utiliser le sol ;
- soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages, par exemple les servitudes créées pour l'établissement des lignes de transport d'énergie électrique ;
- soit, plus rarement, à imposer certaines obligations de faire à la charge des propriétaires (travaux d'entretien ou de réparation).

Ces limitations administratives au droit de propriété peuvent être instituées au bénéfice de personnes publiques, de concessionnaires de services ou de travaux publics, de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général.

Contrairement aux servitudes d'urbanisme – limitations administratives au droit de propriété qui trouvent leur fondement dans le code de l'urbanisme – elles ne trouvent pas leur fondement dans le code de l'urbanisme, mais dans un texte spécifique établi en application d'une législation elle-même spécifique, indépendamment du code de l'urbanisme.

#### **Les servitudes d'utilité publique s'imposent aux documents d'urbanisme.**

Les plans locaux d'urbanisme doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol du territoire concerné.

### LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX BOIS OU FORÊTS SOUMIS AU RÉGIME FORESTIER

Articles L.211-1 du code forestier relatif aux bois ou forêts soumis au régime forestier «*Relèvent du régime forestier, constitué des dispositions du présent livre, et sont administrés conformément à celui-ci : 1° Les bois et forêts qui appartiennent à l'Etat, ou sur lesquels l'Etat a des droits de propriété indivis ; 2° Les bois et forêts susceptibles d'aménagement, d'exploitation régulière ou de reconstitution qui appartiennent aux collectivités et personnes morales suivantes, ou sur lesquels elles ont des droits de propriété indivis, et auxquels ce régime a été rendu applicable dans les conditions prévues à l'article L. 214-3 : a) Les régions, la collectivité territoriale de Corse, les départements, les communes ou leurs groupements, les sections de communes ; b) Les établissements publics ; c) Les établissements d'utilité publique ; d) Les sociétés mutualistes et les caisses d'épargne.»*

### LES PRESCRIPTIONS DÉCOULANT DE L'ENSEMBLE DES LÉGISLATIONS GÉNÉRALES EN VIGUEUR

Notamment en matière d'hygiène et de sécurité, de lutte contre les nuisances sonores, le règlement sanitaire départemental, la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

## LES PÉRIMÈTRES QUI ONT DES EFFETS SUR L'OCCUPATION DES SOLS ET FIGURENT EN ANNEXE DU PLU

### **Cela peut être :**

- Les périmètres relatifs au droit de préemption urbain délimités en application de l'article L-211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différés,
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir (L421-3),
- Les périmètres de rénovation urbaine et de résorption de l'habitat insalubre,
- Les périmètres des secteurs sauvegardés (L313-1) ainsi que les périmètres de restauration immobilière (L313-4),
- Les périmètres de sursis à statuer (L102-13 et L424-1),
- Les périmètres de zone d'aménagement concerté (L311-1).

## LA PROTECTION DES VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

En application de l'article R111-4, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

# INFORMATIONS UTILES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS

## 1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations des constructions et types d'activité sont définies par le code de l'urbanisme à l'Article R. 151-27 et R 151-28 et par Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu Il existe 5 destinations et 20 sous destinations.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

<b>Exploitation agricole et forestière :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Exploitation agricole</li><li>• Exploitation forestière</li></ul>
<b>Habitation :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Logement</li><li>• Hébergement</li></ul>
<b>Commerce et activités de service :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Artisanat et commerce de détail</li><li>• Restauration</li><li>• Commerce de gros</li><li>• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Cinéma</li></ul>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li><li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés</li><li>• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li><li>• Salles d'art et de spectacles</li><li>• Équipements sportifs</li><li>• Autres équipements recevant du public</li></ul>
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Industrie</li><li>• Entrepôt</li><li>• Bureau</li><li>• Centre de congrès et d'exposition</li></ul>

## 2. PRÉCISIONS RELATIVES AUX SOUS DESTINATIONS

### La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

Elle comprend deux sous-destinations :

**La sous-destination « exploitation agricole »** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

**La sous-destination « exploitation forestière »** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

### La destination de construction « habitation »

Elle comprend deux sous-destinations :

**La sous-destination « logement »** recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occa-

sionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

**La sous-destination « hébergement »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

### **La destination de construction « commerce et activité de service »**

Elle comprend six sous-destinations :

**La sous-destination « artisanat et commerce de détail »** recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

**La sous-destination « restauration »** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

**La sous-destination « commerce de gros »** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

**La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

**La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

**La sous-destination « cinéma »** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.

### **La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »**

Elle comprend six sous-destinations :

**La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

**La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

**La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

**La sous-destination « salles d'art et de spectacles »** recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

**La sous-destination « équipements sportifs »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

**La sous-destination « autres équipements recevant du public »** recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

## **La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »**

Elle comprend quatre sous-destinations :

**La sous-destination « industrie »** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

**La sous-destination « entrepôt »** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

**La sous-destination « bureau »** recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

**La sous-destination « centre de congrès et d'exposition »** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## **3. CHANGEMENT DE DESTINATION**

Changer la destination ou la sous-destination consiste à passer de l'une à l'autre des destinations, ou de l'une à l'autre des sous-destinations, y compris au sein d'une même destination.

Par exemple : Transformer des bureaux en hôtel ou transformer une habitation en commerce. Toutefois, transformer un garage existant, attenant à une maison d'habitation, en chambre n'est pas un changement de destination.

Aujourd'hui les changements de destination et de sous-destinations sont soumis à permis de construire lorsqu'ils sont réalisés avec travaux modifiant les structures porteuses de la construction ou la façade. Dans les autres cas, les changements de destination ou de sous-destinations sont soumis à déclaration préalable. Les changements de sous-destinations au sein d'une même destination ne sont pas soumis à déclaration préalable.

## **4. SURFACE DE PLANCHER**

Le calcul et la définition de la surface de plancher sont donnés par le code de l'urbanisme en son article R. 111-22

« *La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

*1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*

*2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*

*3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*

*4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*

*5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*

*6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*

*7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*

*8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »*

## 5. EMPRISE AU SOL

Afin de déterminer si un projet est soumis à permis ou à déclaration préalable, il faut, en plus de sa surface de plancher, évaluer son emprise au sol.

Article R. 420-1 du code de l'urbanisme « *L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.* »

## 6. OBLIGATION DE RECOURS À UN ARCHITECTE

En règle générale, il est nécessaire de faire appel à un architecte pour établir un projet de construction et présenter une demande de permis de construire ou une demande de permis d'aménager. Le code de l'urbanisme fixe toutefois des cas pour lesquels ce recours n'est pas obligatoire.

## 7. RÉGLEMENTATION APPLICABLE AUX LOTISSEMENTS

Les lotissements sont le plus souvent dotés d'un règlement. Le règlement, rédigé par le lotisseur, a pour objet d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme déjà en vigueur. Le règlement doit être conforme au document d'urbanisme. Il ne peut que le compléter ou le préciser sans pouvoir y déroger. Il doit être approuvé par l'autorité administrative.

Mais il peut évoluer sous certaines conditions avec la règle de droit public, c'est-à-dire, de la volonté de l'autorité locale en charge du droit des sols. Toutefois, « *Dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement.* »

« Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

1° La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;

2° L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.» (Code de l'Urbanisme, art. L.442-14).

Afin de ne pas laisser se pérenniser des « *règles d'urbanisme d'origine privée*», il est prévu que les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, le lotissement est couvert par plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu (Code de l'Urbanisme, art. L.442-9).

## 8. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ÉNERGÉTIQUES

Article L. 111-16 du code de l'urbanisme « *Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.* »

Article R111-23 Les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° *Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;*

4° *Les pompes à chaleur ;*

5° *Les brise-soleils.*

*Article L 111- 17 Les dispositions précédentes ne sont pas applicables :*

*«1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;*

*2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.»*

## **9. PUBLICITÉS, ENSEIGNES ET PRÉENSEIGNES**

Afin d'assurer la protection du cadre de vie, le code de l'environnement apporte une définition des notions de publicité, enseignes et préenseignes et fixe des règles très précises applicables à la publicité, aux enseignes et préenseignes, visibles de toute voie ouverte à la circulation publique.

*Article R 581-1 Ainsi :*

*« Constitue une publicité, à l'exclusion des enseignes et des préenseignes, toute inscription, forme ou image, destinée à informer le public ou à attirer son attention, les dispositifs dont le principal objet est de recevoir lesdites inscriptions, formes ou images étant assimilées à des publicités.*

*Constitue une enseigne toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce.*

*Constitue une préenseigne toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée.»*

Par voies ouvertes à la circulation publique, il faut entendre les voies publiques ou privées qui peuvent être librement empruntées, à titre gratuit ou non, par toute personne circulant à pied ou par un moyen de transport individuel ou collectif.

L'installation, le remplacement ou la modification des enseignes, préenseignes et des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité sont soumis selon les cas à déclaration préalable ou à autorisation préalable.

La Commune ne disposant pas d'un règlement local de publicité, les déclarations préalables et les autorisations préalables sont à déposer auprès du préfet par modèle cerfa. C'est à lui que reviennent les compétences d'instruction de dossier et de police.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU PLU DE MONTPEYROUX

## 1. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU couvre le territoire communal et le divise en quatre types de zones :

- Les zones urbaines U,
- Les zones à urbaniser AU,
- Les zones agricoles A,
- Les zones naturelles et forestières N.

### Les zones urbaines (U)

Article R 151-18 du code de l'urbanisme « *Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

Sur la Commune de Montpeyroux, les zones urbaines (U) regroupent les zones UA, UB, UC, UEa et UEv

### Les zones à urbaniser (AU)

Article R 151-20 du code de l'urbanisme « *Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.* »

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de » celle-ci, elle est classée en I-AU. Les « orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.»*

Sur la Commune de Montpeyroux, les zones à urbaniser (AU) regroupent les zones I-AU1, I-AU2, I-AU3, I-AU4, I-AUep

### Les zones agricoles (A)

Article R 151-22 du code de l'urbanisme « *Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* »

Sur la Commune de Montpeyroux, les zones agricoles (A) regroupent les zones A et Ab, Ah et A1.

### Les zones naturelles et forestières (N)

Article R 151-24 du code de l'urbanisme « *Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

**Sur la Commune de Montpeyroux, les zones naturelles et forestières (N) regroupent les zones N et Np.**

## 2. ÉVOLUTION DU BÂTI EXISTANT EN ZONES AGRICOLES OU NATURELLES

### Ce que dit le Code de l'Urbanisme

Article L 151-11 du code de l'urbanisme «*Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

*1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*

*2° 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 L 151-11 du code de l'urbanisme «*Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières ... les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

*Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.»*

### 3. ACCÈS ET VOIRIE

**Les accès et voiries doivent être conformes aux prescriptions du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours)**

#### ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions ou des opérations projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, enlèvement des ordures ménagères, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

Les accès doivent toujours être le plus éloigné possible des carrefours et leur nombre sur une même voie doit être réduit au minimum. Pour les unités foncières ayant une possibilité d'accès sur plusieurs voies, les accès sur les voies supplantant les trafics les plus importants ou les plus contraignants peuvent être interdits.

Dans les secteurs à caractère historique au sein desquels le recalibrage des dessertes existantes est impossible, la constructibilité des terrains peut être autorisée même si le gabarit de la voie est inférieur à la norme fixée dans le présent article.

#### ACCÈS SUR LES VOIES BORDÉES D'ARBRES

Accès en bordure des voies bordées d'arbres et/ou de mobilier urbain :

- Les opérations groupées en individuel ou collectif, doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur les voies bordées d'arbres et/ou de mobilier urbain.
- Si aucune autre solution n'est possible, la voirie intérieure d'une opération peut être raccordée à une voie bordée d'arbres et/ou de mobilier urbain par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les opérations importantes
- Ces carrefours doivent être placés de manière à éviter l'abattage d'arbres et/ou la suppression de mobilier urbain.
- La construction de bâtiments isolés peut être interdite si leur accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres et/ou la suppression de mobilier urbain.

La création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut éventuellement être interdite :

- si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

#### ACCÈS EN BORDURES DES ROUTES DÉPARTEMENTALES

Toute création d'accès ou modification d'un accès existant lié à une route départementale doit faire l'objet d'une consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie et doit recevoir l'accord du Département.

## VOIRIE

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à la topographie du site et aux opérations qu'elles doivent desservir dans le futur. La largeur des voies nouvelles ouvertes à la circulation devra être adaptée à l'ampleur du projet et conforme aux réglementations actuelles

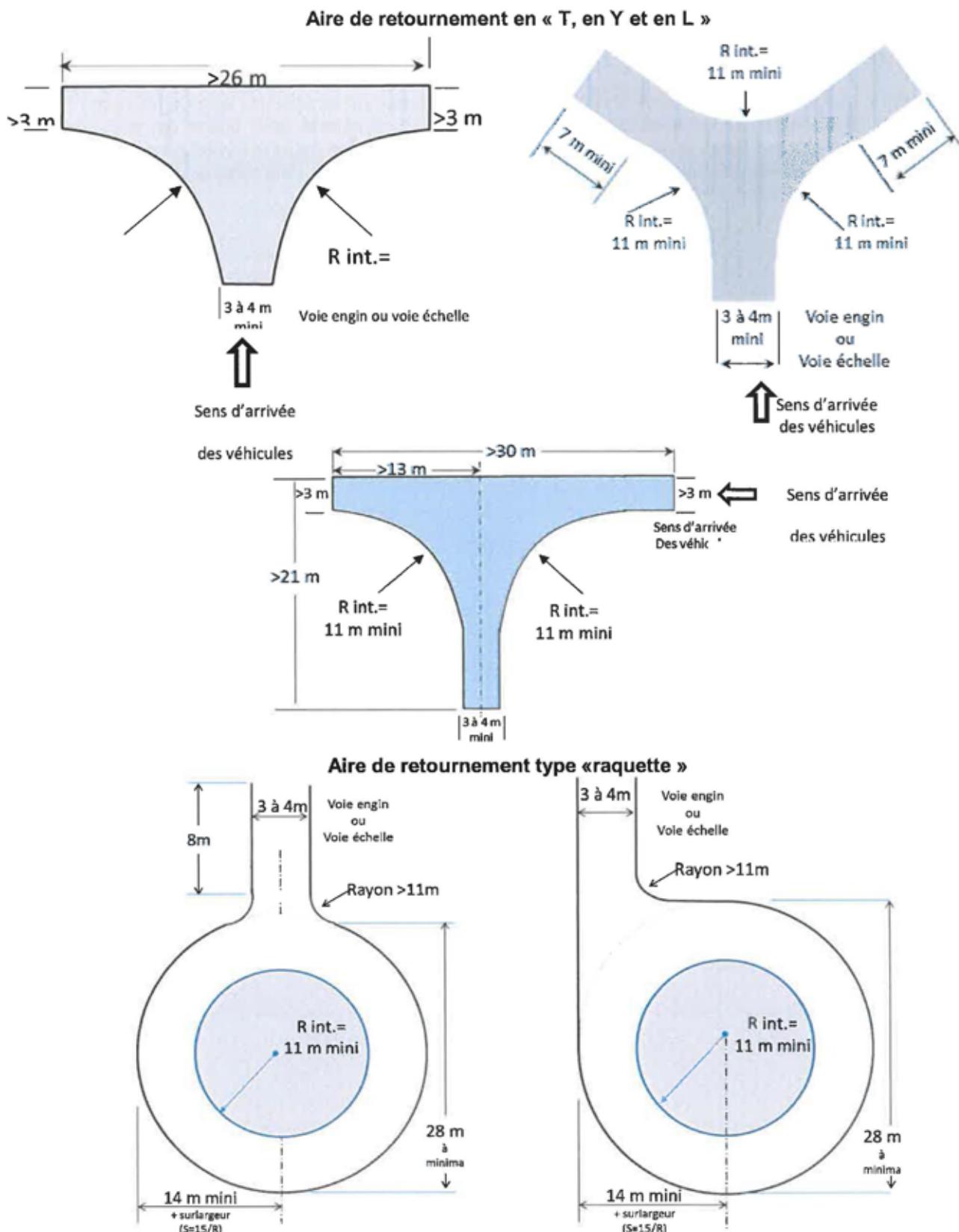
Toute voie nouvelle réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble, y compris dans le cas d'un aménagement par tranches successives, doit bénéficier d'au moins deux débouchés conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Toutefois, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de taille limitée, il pourra être dérogé à cette règle sous réserve que les éléments urbanistiques du projet, laissés à l'appréciation de la commune, le justifient pleinement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (secours d'urgence, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières (schémas aire de retournement page 25)

Pour les voies privées, il est demandé :

- une chaussée d'une largeur minimale de 3,00 mètres (avec une aire de manœuvre de 4.00 mètres de large au minimum au débouché de la voie) pour la desserte d'un seul logement
- une chaussée d'une largeur minimale de 5.00 mètres pour la desserte de deux logements
- une chaussée d'une largeur minimale de 5.50 mètres, au-delà de deux logements, et pour les autres voies privées (avec une aire de manœuvre définie à la page suivante)

Ces dimensions ne préjugent pas de l'emprise totale des voies qui peut varier en fonction de leur situation dans le contexte urbain et des besoins en matière de trottoirs, piste cyclables, etc...



## 4. STATIONNEMENT

### STATIONNEMENT DES VÉLOS

Il est exigé la réalisation d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos lors de la construction d'un immeuble d'habitations et de bureau équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé.

### STATIONNEMENT RELATIF AUX LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

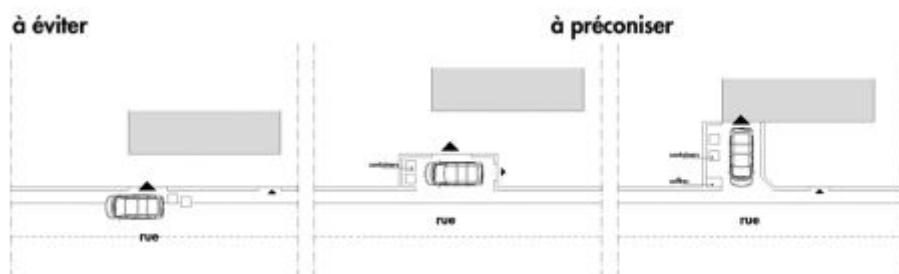
### PRINCIPES GÉNÉRAUX DE DIMENSIONNEMENT POUR LES VOITURES ET PETITS UTILITAIRES

Les places de stationnement non longitudinales aux voies ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5 m et une largeur inférieure à 2,50 m (non compris les aires de circulation). Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking destiné aux véhicules des personnes à mobilité réduite.

Les places de stationnement longitudinales aux voies auront une largeur minimale de 2,30 m.

En cas de réalisation d'un parc de stationnement privé, la superficie moyenne à prendre en compte pour le dimensionnement minimum du parc est de 25 m<sup>2</sup> par place de voitures y compris les accès. Cette superficie peut être réduite dans le cas de la fourniture d'un document justifiant une circulation aisée.

Les projets de lotissements et d'opérations groupées doivent permettre de limiter au maximum le débordement du stationnement privé, notamment résidentiel, sur le domaine public par des aménagements qualitatifs dissuadant notamment toute forme de stationnement sauvage



### QUANTITATIF

Les constructions et installations autorisées doivent proposer une offre de stationnement répondant aux besoins des activités exercées. Elle doit être assurée en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et que celles-ci seront mises gratuitement à la disposition des usagers dans le cas des constructions appelées à recevoir le public.

## 5. RÈGLES D'IMPLANTATION, D'EMPRISE AU SOL ET DE HAUTEUR

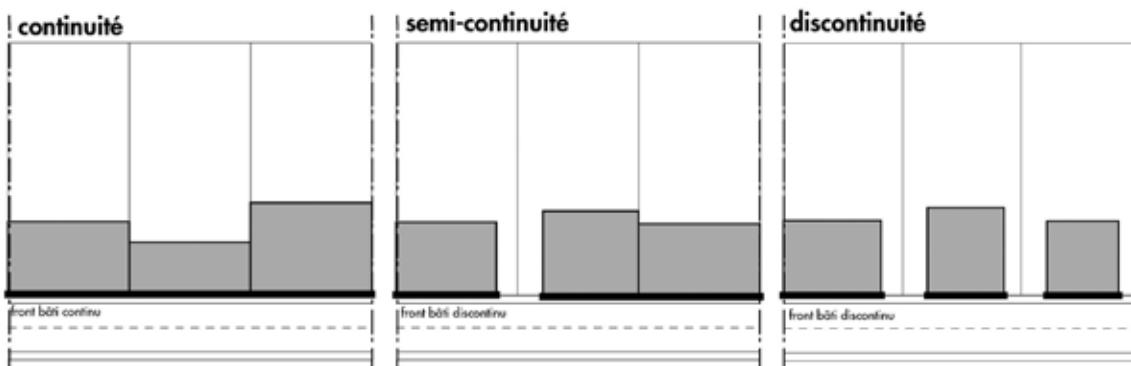
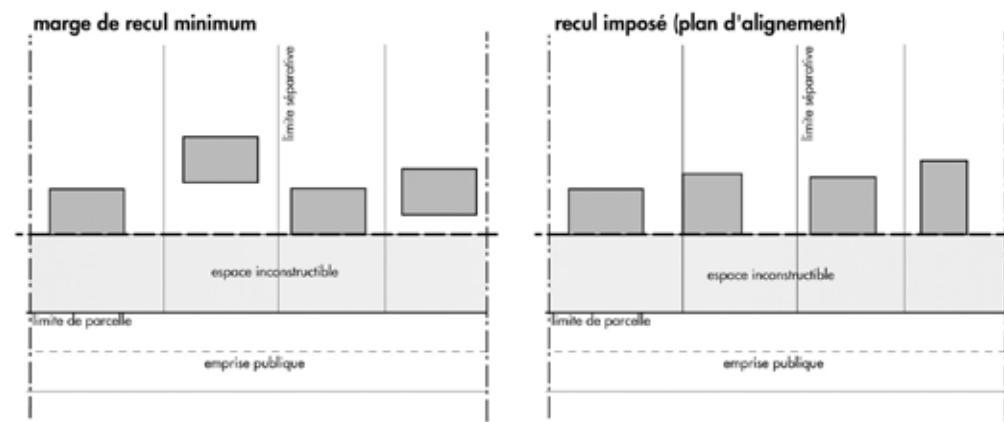
### PRINCIPES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les zones urbaines et à urbaniser, l'implantation des constructions doit permettre de garantir la cohérence des alignements bâties en fonction du contexte urbain. Elle doit notamment répondre à des motifs d'urbanisme, de paysage et d'économie d'espace.

L'alignement est constitué selon les cas par :

- un plan d'alignement approuvé,
- un emplacement réservé pour la voirie,
- la limite existante entre le domaine privé et le domaine public.

L'alignement à prendre en compte est celui qui résulte des largeurs de voies fixées au PLU ou au plan d'alignement approuvé. À défaut, c'est la limite de fait de la voie publique qui doit être prise en considération, c'est à dire celle située entre l'emprise de la voie et l'unité foncière qui la borde.



## DÉFINITION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

### **Des dispositions particulières peuvent s'y appliquer.**

Les constructions annexes sont définies comme les dépendances non habitables d'une habitation. La définition d'une construction annexe implique l'existence d'un lien fonctionnel avec la construction principale réalisée sur le terrain.

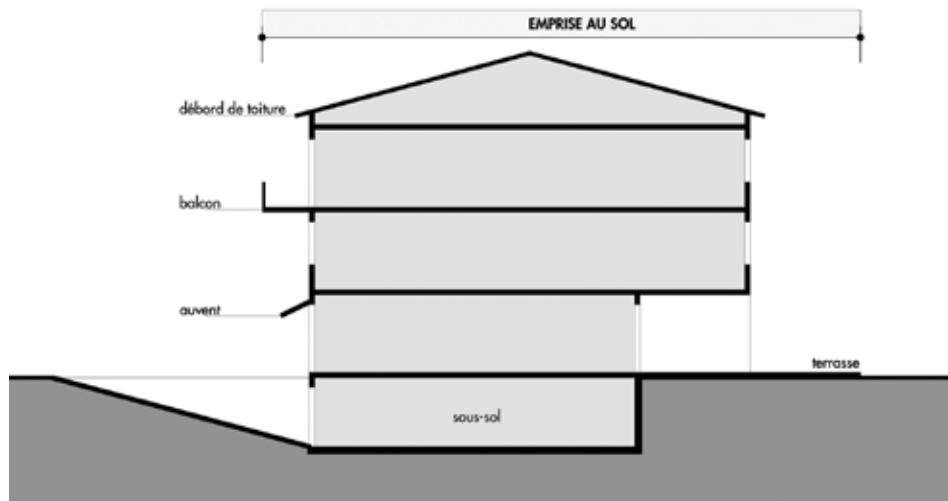
Les constructions annexes peuvent être :

- des garages,
- des abris de jardin,
- des locaux techniques,
- des auvents, pergolas, etc,

Les piscines ne sont pas comptées comme des constructions annexes.

## EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol exprime la projection au sol de la surface brute de la construction.



Les saillies réalisées dans la marge de recul devront respecter une profondeur maximale de 1 mètre. Les saillies réalisées en surplomb du domaine public devront respecter une profondeur maximale de 1 mètre et une hauteur de 4,5 m depuis le niveau du sol de l'espace public

Les saillies réalisées en surplomb de voie privée du lotissement devront respecter une profondeur maximale de 1 mètre et une hauteur de 4,5 m depuis le niveau du sol de la voie privée du lotissement.

## PRINCIPES DE CALCUL DES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

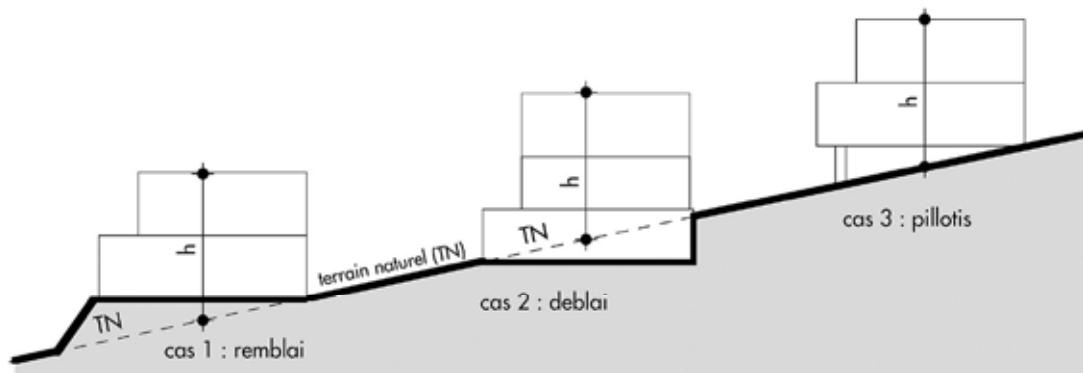
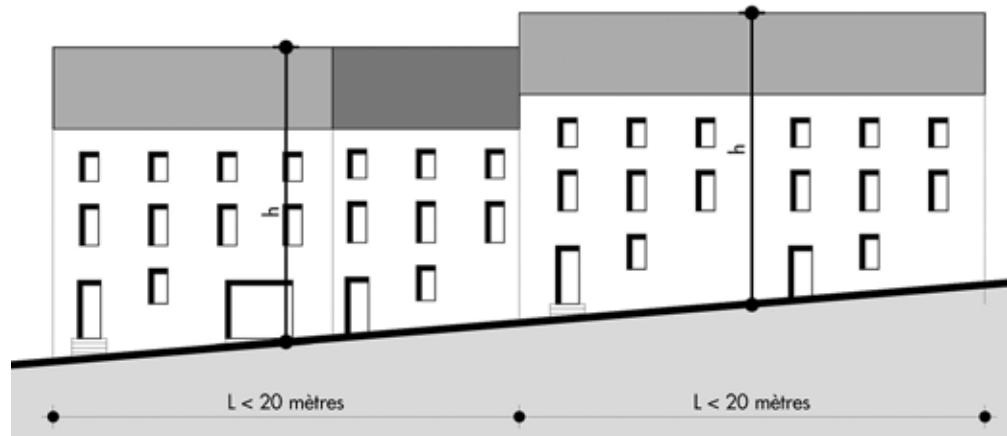
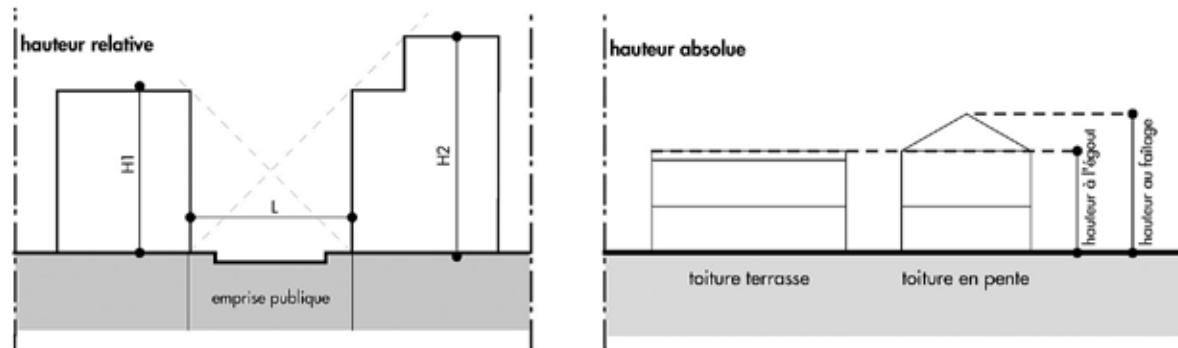
Les nouvelles constructions et extensions doivent satisfaire aux règles de hauteur précisées dans les dispositions applicables à chaque zone.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, avant travaux, jusqu'au faîte du bâtiment. Pour toute partie du terrain d'assiette de la construction qui constitue une cuvette par rapport à l'espace public contigu, c'est la cote de cet espace public qui constitue le niveau de référence à partir duquel est mesurée la hauteur maximale.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade.

Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas vingt mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.

Il peut être dérogé à la règle de hauteur maximale pour des dépassements ponctuels, de faible emprise tels que garde-corps, souches de conduits de fumée et de ventilation, les locaux nécessaires pour abriter les machineries d'ascenseurs et les monte-charges, les tourelles, les tours d'escaliers et d'ascenseurs, dus à des exigences techniques ou fonctionnelles, notamment en cas d'utilisation d'énergie solaire.



## 6. RISQUES ET CONTRAINTES

### PLAN DE PRÉVENTION DU RISQUE INONDATION

La Commune dispose d'un Plan de Prévention des Risques (P.P.R.I.) Naturels d'Inondation.

Le PPRI vaut, dès son approbation, servitude d'utilité publique. Cette servitude doit être annexée au Plan Local d'Urbanisme (PLU). Toutes les mesures réglementaires définies par le PPRI doivent être respectées. Ces dernières s'imposent à toutes constructions, installations et activités existantes ou nouvelles.

Un Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRI) «Haute Vallée de l'Hérault Sud» a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 11-06-2007. Il concerne les communes suivantes : Gignac – Jonquières - Lagamas – Montpeyroux – Pouzols – St André de Sangonis – St Jean de Fos.

Il détermine les mesures de protection et de prévention à mettre en oeuvre pour les risques naturels d'inondation.

Conformément aux dispositions des articles L. 462-1 et suivants et R 462-1 et suivants du code de l'environnement, le territoire concerné est divisé en 4 zones :

- **La zone rouge «R»**, pour les zones inondables naturelles d'aléa indifférencié,
- **La zone rouge «RU»**, pour les zones urbanisées d'aléa fort ( hauteur d'eau >0,50 m),
- **La zone bleue «Bu»**, pour les zones urbanisées d'aléa modéré (hauteur d'eau < 0,5 m),
- **La zone Blanche de précaution**, sans risque prévisible pour la crue de référence, qui constitue la zone de précaution où pour ne pas agraver le risque inondation à l'aval, il est nécessaire de retenir les eaux de ruissellement.

Le PPRI vaut servitude d'utilité publique, les mesures de prévention qu'il définit, s'imposent à toutes constructions, travaux, installations et activités entrepris ou exercés. Cette servitude est annexée au PLU (annexe 1.3) et le zonage réglementaire du PPRI a été reporté sur le plan de zonage du PLU (pièce 4.2).

### RISQUE SISMIQUE

La Commune, comme la majeure partie de Département, est classée en zone 2 du zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1er mai 2011, autrement dit en **zone de sismicité faible**. Ce classement entraîne l'application d'une réglementation particulière fixant les règles de construction parasismique sur la commune codifiée aux articles L. 563-1 et suivants et R. 563-1 et suivant du code de l'environnement.

### RISQUE FEUX DE FORÊTS

Des parties du territoire sont soumis à des **aléas moyen à très fort** de feux de forêt. Ils se situent quasi-exclusivement au nord de la commune, dans des secteurs à caractère naturel, éloignés du village. Quelques secteurs sont soumis à un **aléa faible**, le reste étant soumis à un **aléa nul**. Les constructions de toute nature situées à moins de 200 mètres des boisements ainsi que des espaces sensibles sont soumises aux obligations suivantes (articles L. 131-10 à L. 131-16 du Code Forestier) :

- En zone urbanisée : débroussaillement de la totalité de la parcelle par le propriétaire.
- En dehors de ces zones : débroussaillement sur 50 mètres autour des constructions de toute nature ainsi que sur 10 mètres de part et d'autre de leurs voies d'accès privées.

(Cf. Arrêté n° DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013.





## TITRE 2. LES ZONES URBAINES



# CARACTÈRE DES ZONES URBAINES

Article R 151-18 du code de l'urbanisme, «*Les zones urbaines sont dites «zones U». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*»

## LES ZONES URBAINES DE LA COMMUNE

**Sur la commune, les zones urbaines couvrent les secteurs du village et des hameaux, «Le Barry» et «Saint Etienne». Elles se distinguent en fonction de leur destination principale, d'habitation ou d'activités économiques (artisanales, viticoles...) et de services.**

**Les zones urbaines à destination d'habitation se décomposent en zones UA, UB et UC.**

**La zone UA** concerne les espaces les plus anciens et les plus denses du territoire communal : le cœur de village qui possède une grande valeur patrimoniale, mais aussi le hameau «Le Barry» et Saint Etienne, qui sont restés dans leur forme d'origine. Ils correspondent aux espaces urbanisés anciens desservis par le réseau d'assainissement collectif.

**La zone UB** concerne un secteur desservis par les réseaux, qui est proche du bourg. À la différence de cette dernière zone, elle possède un tissu urbain moins dense.

**La zone UC** concerne des espaces desservis par les réseaux, qui se situent autour du centre ancien. Elle recouvre notamment d'importantes dents creuses. Dans une volonté de gestion économe de l'espace, la commune veut favoriser au sein de ces espaces libres une plus forte densité et une meilleure mixité de l'offre de logements.

**Les zones urbaines à destination d'activités économiques et de services se décomposent en zones UEa, UEv.**

**La zone UEa** correspond à un secteur économique occupé par des bâtiments à vocation artisanale.

**La zone UEv** correspond au secteur de la Cave coopérative. Il concerne les bâtiments de la Cave et toute installations ou constructions liées à cette activité.

## PRINCIPALES CONTRAINTES ET SERVITUDES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

La zone urbaine est concernée par les zones inondables du PPRI et par la réglementation qui s'y applique.

La zone urbaine est concernée par des aléas faible à moyen de retrait et gonflement des argiles.

La zone urbaine est concernée par des périmètres de protection de captages AS1 qui ont été utilisés pour l'alimentation en eau potable.

La zone urbaine est concernée par une servitude AC1 relative au périmètre de protection modifié autour du monument historique, Maison rue de la Dysse.

La zone urbaine est concernée par le périmètre institué au voisinage des cimetières Int1.

Voir dans les annexes du PLU les listes et plan de servitudes. (Annexe 1.1 : Liste des Servitudes d'Utilité Publique - Annexe 1.2 : Plan des Servitudes d'Utilité Publique - Annexe 1.3 : Plan et Règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation)

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Voir en pages 14 et suivantes la liste des destinations et sous-destinations

**Dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, et dans le respect des autres dispositions du règlement, les zones urbaines n'admettent que les usages, affectations des sols, constructions et activités suivantes :**

#### En toutes zones

Sont autorisés:

- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à destination d'habitation, recouvrant les constructions destinées au logement et à l'hébergement dans les résidences ou foyers avec service ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions dont les destinations ou sous-destinations sont autorisées dans la zone et que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant ;
- L'édification de murs de soutènement et de toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...), à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant ;
- Les piscines et les abris de jardins démontables ou en dur, à condition qu'ils soient liés à un bâtiment à destination d'habitation ;
- Les garages, les terrasses, les auvents, les clôtures et autres annexes, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et liés à un bâtiment admis dans la zone.

#### En zone UA

Sont autorisés :

- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à destination de commerce et d'activité de service, recouvrant les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, à la restauration, au commerce de gros, à l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'hébergement hôtelier et touristique, et au cinéma sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
  - Que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances ou de risques incompatibles avec le caractère de la zone.
  - Que les locaux commerciaux existants ne fassent pas l'objet d'un changement de destination.
- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à destination de bureau, recouvrant les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à destination d'entrepôt, recouvrant les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique ;
- Les aménagements ou extensions de bâtiments qui sont nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes (comme caves, etc.).

#### En zones UB et UC,

Sont autorisés :

- La reconstruction des bâtiments à destination de commerce et d'activité de service (recouvrant les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, à la restauration, au commerce de gros, à l'activité

de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'hébergement hôtelier et touristique, et au cinéma), qui ont été détruits ou démolis, à condition de respecter leur destination initiale et les règles relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et écologique prévues au 2 du présent Titre 3.

- Les installations, construction et aménagement liés et nécessaires aux équipements sportifs et culturel.

- **Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère:**

- L'utilisation de bois, végétaux et matériaux biosourcés en façade ou en toiture,
- L'installation de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
- L'installation d'équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
- La pose de pompes à chaleur, de brise-soleils,
- La pose d'installations photovoltaïques hors sol (toitures, façades, parkings...),
- Les climatiseurs.

## 1.2. INTERDICTION ET LIMITATION

**Sont notamment interdites, zone par zone, les constructions relatives aux destinations et sous-destinations indiquées sur le tableau suivant :**

Destinations	Sous-destinations	Zone UA	Zone UB	Zone UC
<b>Exploitation agricole et forestière</b>				
	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière	X	X	X
<b>Habitation</b>				
	Logement			
	Hébergement			
<b>Commerce et activités de services</b>				
	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de Gros		X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma	X	X	X
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>				
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			

Destinations	Sous-destinations	Zone UA	Zone UC	Zone UB
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>				
	Industrie	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

**Sont notamment interdits en toutes zones :**

- Les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile
- Les casses automobiles,
- Les installations liées au photovoltaïques
- Les installations de stockage et de traitement des déchets ainsi que les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritus, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,

### **1.3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

#### **En zone UA**

Le règlement identifie le secteur UA du village dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et défini le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif par conséquent le changement de destination des locaux commerciaux est interdit dans ce secteur.

## 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### En zone UA et UB

**Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites.**

Les règles de retrait définies précédemment s'appliquent aux façades des constructions. La continuité des implantations pourra être assurée également par un mur de clôture à valeur de façade (mur plein de 1,80 m minimum). Dans ce cas, la construction pourra être implanté en respectant un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies publiques et privées.

Dans le cas d'un terrain jouxtant plusieurs voies, la règle d'alignement s'applique à minima à la voie sur laquelle donne la façade principale du projet. Les façades non positionnées à l'alignement devront respecter un recul minimal de 3 m par rapport à chaque voie, et non seulement au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

##### En zones UC,

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ouvertes à la circulation automobile et de 3 m par rapport aux voies dédiées aux cycles et aux piétons.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites.

Les règles de retrait définies précédemment s'appliquent aux façades et aux annexes des constructions ainsi qu'aux terrasses couvertes et/ou surélevées de plus de 0.60 mètre par rapport au terrain naturel.

Dans le cas d'un terrain jouxtant plusieurs voies, les règles s'appliquent par rapport à chaque voie, et non seulement au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

##### Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les bassins des piscines non couverte peuvent être implantés différemment sous réserve de respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne crée de l'emprise au sol. Pour les parties créant de l'emprise au sol, le recul est de 5 mètres.

##### En toutes zones

Les prescriptions régissant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne font pas obstacle à ce que d'autres constructions soient édifiées en deuxième, voire en troisième rang sur la même parcelle, dès lors que la règle de l'alignement ou de retrait sur rue en premier rang fixée ci-dessus est respectée.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Des implantations différentes sont admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante ou en cas de constructions groupées, dans le but de former une unité architecturale.
- Des implantations différentes sont admises pour assurer une unité architecturale, pour toute opération d'ensemble et / ou publique et / ou d'intérêt général et / ou de logements locatifs sociaux. L'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### En zone UA et UB

Les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre en ordre continu. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans différentes hypothèses alternatives, sous condition de respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives :

- Lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure à 15 mètres,
- et/ou
- Lorsque le projet de construction est attenant à un bâtiment existant non contigu à la limite séparative.

Les règles de retrait définies précédemment s'appliquent aux façades et aux annexes des constructions ainsi qu'aux terrasses.

### En zones UC

**Les constructions nouvelles et les extensions de bâtiment doivent être édifiés avec un retrait de 3 mètres minimum. Toutefois, ils peuvent être édifiés en limites séparatives dans l'un ou plusieurs des cas suivants :**

- Lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- Lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation, ...) à l'exception des constructions situés en limite de l'opération, afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées,
- Lorsque la hauteur totale du bâtiment n'excède pas 4,5 mètres au faîte en limite séparative et que son linéaire total n'excède pas 10 mètres.

Les règles de retrait définies précédemment s'appliquent aux façades et aux annexes des constructions ainsi qu'aux terrasses

### En toutes zones :

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs constructions dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance afin d'assurer une unité architecturale.
- pour aligner la nouvelle construction avec une construction existante.
- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les bassins des piscines non couvertes peuvent être implantés différemment sous réserve de respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne crée de l'emprise au sol. Pour les parties créant de l'emprise au sol, le recul est de 5 mètres.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

### En zones UA, UB, UC,

Une distance d'au moins trois mètres doit être respectée entre deux constructions non contiguës situées sur un même fond. Les constructions non contiguës pourront être reliées par des toitures tuiles (terrasses couvertes), des pergolas etc... de manière à assurer une continuité du bâti.

### En toutes zones :

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- pour toute opération d'habitat collectif ou d'intérêt collectif et ceci afin d'assurer une unité architecturale.
- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :**

Les piscines pourront être implantés différemment sous réserve de respecter un recul minimal de 1 (un) mètre par rapport aux constructions .

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les principes de calcul des hauteur des constructions sont précisées dans les dispositions générales.

### En zone UA

Pour conserver le caractère du vieux centre, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâties existants, la hauteur à l'égout du toit des nouvelles constructions doit respecter la hauteur des constructions mitoyennes existantes.

Lorsque la nouvelle construction s'appuie sur des constructions existants, la hauteur autorisée ne peut dépasser la hauteur à l'égout du toit le plus haut de plus de 2 m dans la limite de 3 niveaux (R+2 dont un niveau en attique).

La hauteur **maximale** des constructions est de **16 mètres**.

Lorsque les constructions mitoyennes existantes comportent un simple rez-de-chaussée, la hauteur de référence peut être celle de la construction la plus proche d'une hauteur supérieure dans la limite de **16 mètres**.

### En zones UB

La hauteur **maximale** des constructions nouvelles est de **8,50 mètres** dans la limite de 2 niveaux (R+1).

### En zones UC

La hauteur **maximale** des constructions nouvelles est de **7,50 mètres** dans la limite de 2 niveaux (R+1).

### En toutes zones

Des règles de hauteur différentes pourront être autorisées pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Une servitude relative à la protection des Monuments Historiques (MH) a été instaurée autour de la Maison rue de la Dysse arrêté en date du 2 mars 1979.

Une servitude relative à la protection des sites a été instaurée autour du Castellet site inscrit; arrêté en date du 30 juillet 1943 et arrêté du 2 mars 1979 du plan du site protégé du Castelet

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions la restauration et la mise en valeur des constructions anciennes dans le tissu urbain traditionnel ainsi que l'insertion des constructions neuves. Ces règles s'appliquent à tous les constructions, y compris d'activités ou à usage agricole ou commercial.

Tout projet architectural traditionnel ou contemporain devra être qualitatif.

Lors de travaux sur les constructions existantes, les éléments caractéristiques du centre ancien ; tels que portes, portails, fenêtres, barreaudages, grilles etc..., doivent être, dans la mesure du possible, conservés ou restaurés.,

### **TOITURE**

#### **En zone UA et UB**

##### Couvertures

Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couvrement ancien qui caractérisent le centre ancien. Toute nouvelle toiture aura une pente de 30%, reprenant l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faîtages et des lignes d'égout.

Toute reprise de toiture privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faîtages et des lignes d'égout. Les couvertures, rives et faîtages seront en tuiles canal, en lauzes, suivant la typologie de l'immeuble. L'utilisation de tuiles anciennes sera favorisée pour le couvert. Les lignes de faîtage seront constituées d'un rang de tuiles canal de même nature que les tuiles de couverture. La direction dominante des faîtages est parallèle aux courbes de niveau. Les débords de toits prendront modèle sur les immeubles anciens. Tout élément en bois sculpté sera conservé et restauré. Les génoises seront maintenues et restaurées ou restituées dans le respect des compositions et mise en œuvre traditionnelles.

##### Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture type «châssis tabatière» sont admises à condition qu'elles respectent l'ordonnancement de la façade et que chaque élément ne fasse pas plus de 0,50 m<sup>2</sup> suivant avis de l'architecte des Constructions de France.

##### Terrasses

La création de terrasses en décaissé de toiture sur rue est interdite. Seules sont autorisées les création de terrasses en décaissé de toiture, de puits de lumière ou de patios placés en arrière, en coeur d'ilot.

##### Paraboles

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis la rue, et sont interdites en saillie de façade. Dans le cas d'une fixation sur couverture, celles-ci seront placées sur le versant le moins visible. Elles ne devront pas être implantées sur le faîtage.

##### Chéneaux et descentes d'eau pluviales

Les gouttières et descentes d'eau sont traditionnellement en zinc ou en terre cuite vernissées. Les descentes d'eau et gouttière pendante en terre cuite vernissée seront conservées ou remplacées à l'identique. Les descentes et gouttières pendantes d'eau pluviale autres qu'en zinc, cuivre ou terre cuite ne sont pas autorisées.

Les dauphins en fonte seront conservés, ou remplacés à l'identique. Les gouttières et descentes d'eau pluviales seront apparentes en façade, sans altération des éléments de modénature, placées en limite de façade. Les descentes en zinc resteront naturelles, sans revêtement. Les tracés de descente sur la façade seront droits.

### Souches de cheminée

Les souches de cheminées anciennes seront maintenues et restaurées. Les conduits de cheminée à créer seront soit en pierre, soit enduits au mortier de chaux aérienne. L'utilisation de matériaux brillants pour l'étanchéité est interdite.

### **En zones UC**

Dans le cas de couvertures en tuiles, la pente des toitures ne pourra excéder 30% à 35%. Les tuiles seront de type canal ou similaire, d'aspect vieillies.

Les toitures-terrasses sont admises.

## **FAÇADES**

### **En toutes zones**

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

Les modénatures, motifs décoratifs en pierre, badigeons, ainsi que les balcons, doivent être dans la mesure du possible maintenus et restaurés sur les édifices existants.

Le plan de la façade des constructions projetées devra prendre en compte les caractéristiques volumétriques et de composition des façades existantes et environnantes.

**Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief. Les couleurs des façades devront être choisies parmi le nuancier validé par la commune.**

Sont interdits, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, l'utilisation de fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...

### Cas des souches de cheminées :

Aucun conduit ou souche en saillie sur les murs n'est autorisé.

Aucun conduit ou souche en bas de pente n'est autorisé.

Les souches seront exécutées en maçonnerie et recevront le même enduit que les façades.

### **En zone UA et UB**

Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens du village. **Seront utilisés les enduits talochés ou badigeonnés. Les blancs et teintes vives étant proscrits.**

### **En zones UC**

Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief. Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens du village. **Seront utilisés les enduits talochés ou badigeonnés. Les blancs et teintes vives étant proscrits. Les couleurs des façades devront être choisies parmi le nuancier validé par la commune.**

## OUVERTURES ET MENUISERIES

### En zone UA et UB

**Pour les constructions existantes**, le respect du rythme, des axes et des alignements, sera favorisé pour toute intervention sur les baies.

La création d'ouvertures en façade (closes par un vitrage ou non) au niveau du dernier étage sera autorisée sous condition que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour leur intégration dans le milieu environnant.

**Pour les constructions neuves**, le projet devra être en harmonie avec l'ensemble urbain

Les menuiseries et volets PVC blancs sur le bâti ancien sont interdits.

Les matériaux d'imitation doivent être évités sur le bâti ancien.

Les menuiseries de fenêtres, les contrevents et volets, les portes en bois et les portes permettant d'accéder aux garages ou remises en bois, à grande lames, seront dans la mesure du possible protégées et restaurées, car appartenant à l'identité architecturale et urbaine du village. Aussi, en raison des sections, des profils, de leur aspect général, les menuiseries en matériaux autres ne constituant pas une disposition de référence seront écartées.

Seront donc privilégiés et recherchés :

- Le respect du matériau traditionnel comme le bois, le respect des proportions.
- Les dispositions des portes de garage au niveau intérieur des façades

Ne seront pas autorisés pour les mêmes raisons :

- L'emploi de matériau brillant
- Les portails sur rails extérieurs disposés en façade
- Les fermetures en volets roulants, horizontal ou vertical

Sont dits volets roulants, les volets composés d'un tablier à lames PVC ou aluminium sur glissières en profilés métalliques

### En zones UC

#### Ouvertures

L'ensemble des baies, portes et fenêtres, sera de proportions rectangulaires, le côté le plus long étant vertical. Des proportions différentes sont admises pour les baies de grandes dimensions et les fenêtres de cuisine.

#### Menuiseries

Les menuiseries pourront être en bois, en P.V.C. ou Aluminium en particulier pour les baies de grande dimension. Elles pourront éventuellement être munies de volets rabattants en façade (contrevents) ou de volets roulants intégrés au bâti .

## ÉQUIPEMENTS DE FAÇADE

### Ouvrages en saillie :

Tous ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des constructions .

### Grilles en tableau

Les grilles anciennes seront conservées et restaurées. Les grilles contemporaines seront scellées en tableau. Les grilles seront peintes de même couleur que toutes les autres ferronneries de l'édifice et d'aspect satiné ou mat.

## **Garde-corps**

### **En zone UA et UB**

Pour les garde-corps des balcons et des terrasses, les éléments en aluminium, bois, ciment, tuiles sont interdits.

Les balcons reprendront des dessins simples, seront réalisés si possible avec des barreaux verticaux en fer plein. Les courbes et motifs compris entre les deux lisses hautes seront admis dans un plan vertical. Les ferronneries des balcons seront peintes.

### **En zones UC**

Pour les garde-corps des balcons et des terrasses, les éléments en aluminium, bois, ciment, tuiles ne sont pas recommandés. Les balcons reprendront des dessins simples, seront réalisés si possible avec des barreaux verticaux en fer plein. Les courbes et motifs compris entre les deux lisses hautes seront admis dans un plan vertical. Les ferronneries des balcons seront peintes.

## **Conduits**

Les conduits apparents en façade sont à déposer lors de toute prochaine intervention programmée sur l'édifice, sauf élément dont l'existence est attestée depuis l'origine de la construction.

## **Gaines d'appareils de ventilation**

Toutes solutions visant à dissimuler l'installation de gaines d'appareils de ventilation en façade seront recherchées. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ne doit être apparent.

## **Appareils de climatisation**

Les appareils de climatisation devront être rendus parfaitement invisibles. Ils seront dissimulés derrière des dispositifs de masquages, en harmonie avec les menuiseries depuis les espaces publics. Tous les dispositifs visant à dissimuler ces appareils seront recherchés.

## **CLÔTURES**

### **En toutes zones**

Les murs et clôtures situés en zone inondable au PPRI doivent être conformes au règlement du PPRI reporté en annexe des Servitudes d'Utilité Publique.

L'édification (nouvelles constructions, modifications) des clôtures est soumise à déclaration préalable ou être joint à la demande de permis de construire.

Les clôtures et portails doivent participer à la conception architecturale d'ensemble de la construction et concourir à la délimitation et à la qualité des espaces publics.

Seront privilégiées :

- La préservation des murs anciens, restitué et restauré selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.
- L'adoption de formes simples lors de l'édification de nouvelles clôtures.

Sont notamment proscrits dans l'édification des clôtures : les colonnes, les plaques de béton préfabriquées, les portiques, les statues, les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois), l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vu d'être recouvert d'un enduit, les brises-vues.

Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que pour les portails et portillons d'entrée.

## **En zone UA et UB**

Les clôtures seront implantés à l'alignement du domaine public et/ou en limite séparative. Les murs bahuts seront enduits ou en pierres apparentes.

Les passages à travers les murs bahuts seront traités en maçonnerie de la même manière que les murs. Aucun poteau ou élément ponctuel de renfort en béton apparent ne sera accepté. Leurs couronnements prendront modèle sur les murs existants à savoir en forme demi-cylindrique ou avec une pente pour l'évacuation des eaux pluviales.

Les teintes des enduits devront être choisies parmi le nuancier validé par la commune.

Tout mur ancien sera préservé, restitué et restauré selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales. Les matériaux disposés en couronnement tels que : tuiles (débordantes ou disposées en ligne), dalettes bétons, pierres plates sont proscrits.

Les clôtures en limite séparative pourront être réalisées à l'aide d'un grillage vert sur un muret bahut en pierre apparente ou/et enduit au mortier de chaux. Elles pourront être doublées par une haie végétale plantée d'essences locales.

- la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres ;

## **En zones UC**

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identiques aux façades. Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief. Seront utilisés les enduits talochés ou badigeonnés. Les murs seront obligatoirement enduits sur les trois faces.

Les clôtures à l'alignement et sur les limites séparatives doivent répondre aux conditions suivantes :

- la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres ;
- les matériaux bruts destinés à être recouverts (parpaings, ...) doivent être enduits, dans des teintes choisies parmi le nuancier validé par la commune ;
- la hauteur et la nature des clôtures de parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

## **Les seuls types de clôture autorisés sont les suivants :**

- un mur bahut en pierre apparente ou enduit d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,20 m. Il pourra être surmonté d'une clôture à claire-voie. La hauteur totale ne devra pas excéder 2 m mesuré à partir du niveau de la voie.
- un mur enduit d'une hauteur maximale de 2 m.

En limite séparative, les clôtures pourront également être constituées par un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides d'une hauteur totale de 2 m doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes.

Ces différents types de clôtures peuvent être jumelés au sein d'une même ensemble architectural.

## **VERRIÈRES, MARQUISES**

Les verrières formant véranda, ou marquises, sur terrasse ou non, peuvent être autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées à la composition de l'ensemble du volume et fasse l'objet d'un projet architectural contribuant à la mise en valeur de l'édifice.

## **VITRINES COMMERCIALES**

Les vitrines commerciales disposées en retrait par rapport au nu de la façade (minimum 30 cm) seront privilégiées. Elles devront respecter le rythme des ouvertures des étages et les limites séparatives. Lorsqu'un même local commercial s'étend au rez-de-chaussée de plusieurs édifices, la composition en façade fait apparaître les séparations et l'ordonnancement des différentes façades.

Les rideaux, grilles à enroulement métalliques et coffres seront placés au nu intérieur de la façade.

Les devantures anciennes en bois seront conservées. De nouvelles devantures en bois pourront être proposées. Toute modification de vitrine devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

## **PUBLICITÉ, ENSEIGNES ET PRÉENSEIGNES**

L'installation, le remplacement ou la modification des enseignes, préenseignes et des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité relèvent du code de l'environnement.

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux enseignes et à la publicité.

## **AIRES DE POUBELLES**

Dans la mesure du possible, l'emplacement de stockage des conteneurs à ordures est privilégié dans l'espace privatif de la parcelle

## **PARABOLES**

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis la rue, et sont interdites en saillie de façade. Dans le cas d'une fixation sur couverture, celles-ci seront placées sur le versant le moins visible. Elles ne devront pas être implantées sur le faîte.

## **CLIMATISEURS ET DISPOSITIFS, MATERIAUX OU PROCEDÉS VISANT À AMÉLIORER LES PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ÉNERGÉTIQUES DES CONSTRUCTIONS**

### **En toutes zones**

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux performances environnementales et énergétiques.

La pose des dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions peut constituer une modification de façade ou de toiture. Dans ce cas, il doit faire l'objet d'une déclaration de travaux si un permis de construire n'est pas requis.

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

Les panneaux photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires ne pourront remettre en cause les caractéristiques architecturales propres à l'immeuble ancien et être parfaitement intégrés dans une construction neuve.

L'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation en apparent en façade est interdite. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ou de climatisation ne doit être apparent.

L'implantation des ventilateurs et climatiseurs en saillie de façade et apparente est interdite et devra être étudiée afin de ne pas être visible depuis le domaine public ou dissimulée derrière des dispositifs de masquage. Ces appareils devront toujours être intégrés à la construction existante, ou à créer, de préférence sur les parties cachées et ils pourront être masqués au moyen d'une grille s'intégrant à la façade.

## **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sur les espaces communs des lotissements, les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et seront réalisées de manière à réduire l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.

### **En zones UB et UC**

Chaque parcelle bâtie ou îlot foncier doit respecter un minimum de 10% d'espaces libres végétalisés.

Les espaces libres aménagés devront être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, en étant majoritairement perméable

## 2.4. STATIONNEMENT

**Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif au stationnement. En complément des dispositions générales, des dispositions particulières suivantes s'appliquent sur certaines zones.**

### En toutes zones

#### **Réalisation de places de stationnements vélos**

Il est prévu la réalisation de places de stationnement vélos

- Habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- Bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
- Établissements scolaires (écoles primaires) 1 place pour huit à douze élèves.

### En zone UA et UB

**Pour tout nouveau logement (construction nouvelle ou changement de destination d'un bâtiment existant) : une place de stationnement par logement doit être aménagée sur la propriété,**

**Pour la réhabilitation de logements existants pas d'obligation de créer une place de stationnement.**

### En zones UC

#### **La création de place(s) de stationnement dans la propriété est exigée :**

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation
- par logement, il sera réalisé un minimum de 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, privatives et réalisées dans la parcelle de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. L'une de ces places de stationnement sera ouverte sur la voie publique.
- pour les constructions nouvelles à usage de services, de bureaux et d'activités de proximité, une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour tout nouveau logement créé par changement de destination d'un bâtiment existant : une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être aménagée sur la propriété,
- pour la réhabilitation de logements existants : pas d'obligation de stationnement.

**La réalisation de places de stationnement pour les visiteurs est exigée pour les opérations d'aménagement d'ensemble :**

- à raison d'une place de stationnement par logement ou par activité envisagée.

## 3. ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

### 3.1. ACCÈS ET VOIES

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux accès et voies.

### 3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les coffres renfermant les compteurs électriques, de gaz, d'eau, etc. ... et les boîtes de branchements des autres réseaux devront être intégrés aux constructions existantes ou projetées.

Les renforcements de réseaux nécessaires à un projet seront à la charge du porteur de projet.

#### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Les constructions, changements de destination, extensions de bâtiments à vocation d'habitat, de commerces et activités de services, de bureaux, doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

#### DÉFENSE INCENDIE

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière à ce que le débit soit adapté à l'importance de l'opération.

#### ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

L'évacuation des eaux usées et des effluents industriels dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### Eaux usées non domestiques

Les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet dans le réseau public) ou le traitement nécessaire avant rejet au milieu naturel lors de demande de permis de construire

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement lui a été transférée.

##### Eaux usées domestiques

##### En zones UA, UB, UC

Toute construction ou installation dont l'utilisation est susceptible de générer des eaux usées domestiques **doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.**

## **ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

### **Se référer aux prescriptions du PPRI.**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Sauf dans le cas de projet de construction d'un seul logement, les projets d'urbanisation devront comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 120 litres de rétention par m<sup>2</sup> imperméabilisé, réalisées soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble, au travers d'un dossier loi sur l'eau ou non, soit à la parcelle. En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées. On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 10 mètres de part et d'autres des ruisseaux, de 5 mètres de part et d'autres des fossés mères.

### **Cas des fossés en bordure des routes départementales**

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

Les possibilités naturelles de réception et de rejet du ruissellement pluvial de l'emprise routière ne doivent en aucun cas, être sollicitées, sans adaptation corrélative, pour participer à l'assainissement pluvial des nouvelles opérations d'urbanisme ou d'aménagement, à l'exception des équipements publics.

## **ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉDISTRIBUTION**

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les postes électriques devront être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

Les zones de développement devront bénéficier d'un accès haut-débit sans altérer la qualité de réseau existant et, à l'occasion des travaux de rénovation des voiries et d'amélioration des réseaux à prévoir

## **ÉNERGIES RENOUVELABLES**

L'utilisation des énergies renouvelables est préconisée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de la protection des sites et paysages. L'implantation de ces équipements devra être la plus discrète possible.

## **3.3. ORDURES MÉNAGÈRES**

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements à containers ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé et de la destination de la construction

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINE À DESTINATION ÉCONOMIQUE UEA, UEV

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Voir en pages 14 et suivantes la liste des destinations et sous-destinations

**Dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, et dans le respect des autres dispositions du règlement, les zones urbaines n'admettent que les usages, affectations des sols, constructions et activités suivantes :**

#### En toutes zones

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions dont les destinations ou sous-destinations sont autorisées dans la zone et que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant ;
- L'édification de murs de soutènement et de toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...), à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

#### **Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère:**

- L'utilisation de bois, végétaux et matériaux biosourcés en façade ou en toiture,
- L'installation de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
- L'installation d'équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
- La pose de pompes à chaleur, de brise-soleils,
- La pose d'installations photovoltaïques hors sol (toitures, façades, parkings...),
- Les climatiseurs.

#### En zone UEA :

- Les constructions, changements de destination et extensions à destination d'artisanat et commerce de détail et d'industrie ;
- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à destination d'entrepôt, recouvrant les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique ;

#### En zone UEv:

- Les aménagements, constructions ou extensions de bâtiments qui sont nécessaires au bon fonctionnement de la cave (bâtiments annexes, aires de stationnement, etc.). Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à destination d'entrepôt, recouvrant les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations et qu'elles n'en-trainent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.

## 1.2. INTERDICTION ET LIMITATION

**Sont notamment interdites, zone par zone, les constructions relatives aux destinations et sous-destinations indiquées sur le tableau suivant :**

Destinations	Sous-destinations	Zone Uea	Zone Uev
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière	X	X
<b>Habitation</b>			
	Logement	X	
	Hébergement		X
<b>Commerce et activités de services</b>			
	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		X
	Commerce de Gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X
	Cinéma	X	X
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>			
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles	X	X
	Équipements sportifs	X	X
	Autres équipements recevant du public		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>			
	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	X

**Les usages, affectations des sols, constructions et activités non autorisées à l'article précédent interdites.**

**Sont notamment interdits en toutes zones :**

- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile
- Les casses automobiles,
- Les installations liées au photovoltaïques
- Les constructions touristiques d'hébergement et d'activités ;
- Les installations de stockage et de traitement des déchets ainsi que les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritus, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,

## 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### En toutes zones

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales et de 5 mètres de l'alignement des autres chemins et voies publics, privées ou servitude de passage, existant, à modifier ou à créer.

Le bâti sera implanté parallèlement ou perpendiculairement à l'axe des voies.

Les règles de retrait définies précédemment s'appliquent aux façades de bâtiments. Les prolongements éventuels type terrasses, porches, murs de clôture (...) peuvent être implantés différemment.

Concernant un terrain placé à l'angle de deux voies, les règles s'appliquent par rapport à chaque voie, et non seulement au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

##### Cas particuliers :

- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Des implantations différentes sont admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

##### En toutes zones

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les règles de retrait définies précédemment s'appliquent aux façades de bâtiments. Les prolongements éventuels type terrasses, porches (...) peuvent être implantés différemment.

##### Cas particuliers :

- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Des implantations différentes sont admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

##### En toutes zones

Une distance d'au moins trois mètres doit être respectée entre deux bâtiments non contigus situés sur un même fond. Les constructions non contiguës pourront être reliées par des toitures tuiles (terrasses couvertes), des pergolas de manière à assurer une continuité du bâti.

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les principes de calcul des hauteur des constructions sont précisées dans les dispositions générales.

### En zone UEV

La hauteur **maximale** des constructions est de **13 mètres**.

### En zone UEa

La hauteur **maximale** des constructions est de 7.50 mètres

#### Cas particuliers :

- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Des implantations différentes sont admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

## **2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions la restauration et la mise en valeur des bâtiments anciens dans le tissu urbain traditionnel ainsi que l'insertion des constructions neuves. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments, y compris d'activités ou à usage agricole ou commercial.

Tout projet architectural traditionnel ou contemporain devra être qualitatif.

### **VOLUME ET IMPLANTATION :**

#### En toute zones

Les constructions doivent être conçues dans une souci de simplicité et d'homogénéité d'ensemble (notamment les toitures et les façades), y compris lorsqu'elles comportent plusieurs fonctions (ateliers, surfaces de vente, stockages, bureaux et logement de fonction...).

L'implantation sur la parcelle et les volumes bâties doivent tenir compte de la vocation et de l'organisation des prolongements extérieurs que sont les aires de stationnement, les aires de stockage, les aires d'évolution des camions de livraison.... ; ces aires techniques doivent être les moins visibles possible depuis les voies et espaces publics extérieurs à la zone.

L'ensemble des éléments non verriers composant les volumes (notamment les façades, les bandeaux, les couvertures) doit être traité dans une gamme de couleurs choisies parmi le nuancier validé par la commune. Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites.

### **TOITURE**

#### En toute zones

Les toitures, souvent les parties les plus visibles du bâtiment, seront discrètes dans leur traitement. La couleur des couvertures sera similaire à celle des couvertures des bâtiments avoisinants et d'aspect vieillies. Les teintes claires ou brillantes sont interdites ;

### Types de toitures autorisées sont les suivants :

- Il sera réalisé des toitures à deux pentes de 30% à 35%.
- Les couvertures métalliques ou fibro-ciment devront faire l'objet d'un traitement de coloration, en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes ;(aspect vieillies)
- Les couvertures en tuiles seront de type canal ou similaire, d'aspect vieillies. L'égout de toiture du bâtiment principal possédera une génoise à double rangée

Des règles différentes pourront être autorisées pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics

## **FAÇADES**

### **En toute zones**

Le plan de la façade donne la lecture urbaine de l'implantation et de la volumétrie des constructions, mais participe également à l'image de la ville. Il présente donc une importance particulière. La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée ou modifiée devra prendre en compte les caractéristiques volumétriques et de composition des façades existantes et environnantes.

Les couleurs des façades devront être choisies parmi le nuancier validé par la commune.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

Le plan de la façade des constructions projetées devra prendre en compte les caractéristiques volumétriques et de composition des façades existantes et environnantes.

### Types de matériaux autorisés sont les suivants :

Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment. Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini.

- les bardages en bois pour lequel le vieillissement naturel est accepté,
- les soubassements en maçonnerie devront être de ton sable ou pierre du pays et respecter le nuancier de la commune ;
- les autres types de matériaux (tôles) devront avoir une teinte qui respecte le nuancier de la commune ;

### Types de matériaux interdits sont les suivants :

- l'utilisation de fausses briques, faux pans de bois de faux moellons de pierre, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...
- les teintes blanches, vives, claires sont interdites.

Des règles différentes pourront être autorisées pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **OUVERTURES ET MENUISERIES**

### **En toute zones**

#### Ouvertures

L'ensemble des baies, portes et fenêtres, sera de proportions rectangulaires, le coté le plus long étant vertical. Des proportions différentes sont admises pour les baies de grandes dimensions et les fenêtres de cuisine.

**Pour les constructions existantes**, le respect du rythme, des axes et des alignements, sera favorisé pour toute intervention sur les ouvertures.

#### Menuiseries

Les menuiseries pourront être en bois, en P.V.C. ou Aluminium en particulier pour les baies de grande dimension, à condition d'être munies de volets bois rabattants en façade (contrevents) ou de volets roulants intégrés au bâti.

### ÉQUIPEMENTS DE FAÇADE

#### Ouvrages en saillie :

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machine-rie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

#### Grilles en tableau

Les grilles anciennes seront conservées et restaurées. Les grilles contemporaines seront scellées en tableau. Les grilles seront peintes de même couleur que toutes les autres ferronneries de l'édifice et d'aspect satiné ou mat.

#### Conduits

Les conduits apparents en façade sont à déposer lors de toute prochaine intervention programmée sur l'édifice, sauf élément dont l'existence est attestée depuis l'origine de la construction.

#### Gaines d'appareils de ventilation

Toutes solutions visant à dissimuler l'installation de gaines d'appareils de ventilation en façade seront recherchées. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ne doit être apparent.

#### Appareils de climatisation

Les appareils de climatisation devront être rendus parfaitement invisibles. Ils seront dissimulés derrière des dispositifs de masquages, en harmonie avec les menuiseries depuis les espaces publics. Tous les dispositifs visant à dissimuler ces appareils seront recherchés.

### CLÔTURES

#### En toutes zones

Les murs et clôtures situés en zone inondable au PPRI doivent être conformes au règlement du PPRI reporté en annexe des Servitudes d'Utilité Publique.

L'édification (nouvelles constructions, modifications) des clôtures est soumise à déclaration préalable ou être joint à la demande de permis de construire. Dans ce cas un plan de clôture sera obligatoirement joint à la demande de permis de construire.

Les clôtures et portails doivent participer à la conception architecturale d'ensemble de la construction et concourir à la délimitation et à la qualité des espaces publics. Les clôtures, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux participent à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Seront privilégiées :

- La préservation des murs anciens, restitué et restauré selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.
- L'adoption de formes simples lors de l'édification de nouvelles clôtures.

Sont notamment proscrits dans l'édification des clôtures : les colonnes, les plaques de béton préfabriquées, les portiques, les statues, les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois), l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vu d'être recouvert d'un enduit, les brises-vues.

Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que pour les portails et portillons d'entrée.

Les clôtures à l'alignement et sur les limites séparatives doivent répondre aux conditions suivantes :

- la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres ;
- les matériaux bruts destinés à être recouverts (parpaings, ...) doivent être enduits, dans des teintes choisies parmi le nuancier validé par la commune ;
- la hauteur et la nature des clôtures de parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les seuls types de clôture autorisés sont les suivants :

- un mur bahut en pierre apparente ou enduit d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,20 m. Il pourra être surmonté d'une clôture à claire-voie. La hauteur totale ne devra pas excéder 2 m mesuré à partir du niveau de la voie.
- un mur enduit d'une hauteur maximale de 2 m.

En limite séparative, les clôtures pourront également être constituées par un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides d'une hauteur totale de 2 m doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes.

Ces différents types de clôtures peuvent être jumelés au sein d'une même ensemble architectural.

- 

## **VITRINES COMMERCIALES**

Les vitrines commerciales disposées en retrait par rapport au nu de la façade (minimum 30 cm) seront privilégiées. Elles devront respecter le rythme des ouvertures des étages et les limites séparatives. Lorsqu'un même local commercial s'étend au rez-de-chaussée de plusieurs édifices, la composition en façade fait apparaître les séparations et l'ordonnancement des différentes façades.

Les rideaux, grilles à enroulement métalliques et coffres seront placés au nu intérieur de la façade.

Les devantures anciennes en bois seront conservées. De nouvelles devantures en bois pourront être proposées. Toute modification de vitrine devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

## **PUBLICITÉ, ENSEIGNES ET PRÉENSEIGNES**

L'installation, le remplacement ou la modification des enseignes, préenseignes et des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité relèvent du code de l'environnement.

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux enseignes et à la publicité.

Les éléments de signalétique (enseignes, mâts, éclairages...) doivent assurer la lisibilité et la cohérence d'ensemble dans chaque zone, à la fois pour les voies d'accès et pour les bâtiments d'activités.

Une attention particulière doit être portée à l'éclairage nocturne du bâtiment et de ses abords.

## **AIRES DE POUBELLES**

Les locaux collecteurs d'ordures ménagères sont obligatoires et ne doivent pas être directement accessibles depuis la voie publique.

## **PARABOLES**

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis la rue, et sont interdites en saillie de façade. Dans le cas d'une fixation sur couverture, celles-ci seront placées sur le versant le moins visible. Elles ne devront pas être implantées sur le faîte.

## **CLIMATISEURS ET DISPOSITIFS, MATERIAUX OU PROCEDES VISANT A AMELIORER LES PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ENERGETIQUES DES CONSTRUCTIONS**

### **En toutes zones**

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux performances environnementales et énergétiques.

La pose des dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions peut constituer une modification de façade ou de toiture. Dans ce cas, il doit faire l'objet d'une déclaration de travaux si un permis de construire n'est pas requis.

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

Les panneaux photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires ne pourront remettre en cause les caractéristiques architecturales propres à l'immeuble ancien et être parfaitement intégrés dans une construction neuve.

L'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation en apparent en façade est interdite. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ou de climatisation ne doit être apparent.

L'implantation des ventilateurs et climatiseurs en saillie de façade et apparente est interdite et devra être étudiée afin de ne pas être visible depuis le domaine public ou dissimulée derrière des dispositifs de masquage. Ces appareils devront toujours être intégrés à la construction existante, ou à créer, de préférence sur les parties cachées et ils pourront être masqués au moyen d'une grille s'intégrant à la façade.

## **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sur les espaces communs des lotissements, les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et seront réalisées de manière à réduire l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.

### **En toutes zones**

Chaque parcelle bâtie ou îlot foncier doit respecter un minimum de 10% d'espaces libres végétalisés.

Les espaces libres aménagés devront être traités avec un soin particulier afin de participer à leur intégration dans le site et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, en étant majoritairement perméables

## 2.3. STATIONNEMENT

**Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif au stationnement. En complément des dispositions générales, des dispositions particulières suivantes s'appliquent sur certaines zones.**

### En toutes zones

**Pour la réalisation de place de stationnement, il est exigé la création à l'intérieur de la propriété :**

- pour les constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détails, de bureau, au minimum : deux places de stationnement destinée à l'accueil du public et une place pour le personnel, par tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail ou de gros, au minimum :
  - trois places de stationnement destinées à l'accueil du public, par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de vente et deux places de stationnement pour le personnel, par tranche entamée de 10 places destinées à l'accueil du public,
  - au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface commerciale, une surface affectée au stationnement au moins égale à 1,5 fois la surface,
- pour les constructions à destination de restauration (hors restauration spécifique du personnel), au minimum une place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction,

### **Réalisation de places de stationnements vélos**

Il est prévu la réalisation de places de stationnement vélos

- Habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- Bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
- Établissements scolaires (écoles primaires) 1 place pour huit à douze élèves.

## 3. ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

### 3.1. ACCÈS ET VOIES

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux accès et voies.

### 3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les coffres renfermant les compteurs électriques, de gaz, d'eau, etc. ... et les boîtes de branchements des autres réseaux devront être intégrés aux constructions existantes ou projetées.

Les renforcements de réseaux nécessaires à un projet seront à la charge du porteur de projet.

#### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Les constructions, changements de destination, extensions de bâtiments à vocation d'habitat, de commerces et activités de services, de bureaux, doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

#### DÉFENSE INCENDIE

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière à ce que le débit soit adapté à l'importance de l'opération.

#### ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

L'évacuation des eaux usées et des effluents industriels dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### Eaux usées non domestiques

Les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet dans le réseau public) ou le traitement nécessaire avant rejet au milieu naturel lors de toute demande au permis de construire.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement lui a été transférée.

##### Eaux usées domestiques

##### En zones UEV et UEA

Toute construction ou installation dont l'utilisation est susceptible de générer des eaux usées domestiques **doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes**.

#### ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

##### Se référer aux prescriptions du PPRI.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Sauf dans le cas de projet de construction d'un seul logement, les projets d'urbanisation devront comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 120 litres de rétention par m<sup>2</sup> imperméabilisé, réalisées soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble, au travers d'un dossier loi sur l'eau ou non, soit à la parcelle.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées. On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 10 mètres de part et d'autres des ruisseaux, de 5 mètres de part et d'autres des fossés mères.

### **Cas des fossés en bordure des routes départementales**

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

Les possibilités naturelles de réception et de rejet du ruissellement pluvial de l'emprise routière ne doivent en aucun cas, être sollicitées, sans adaptation corrélative, pour participer à l'assainissement pluvial des nouvelles opérations d'urbanisme ou d'aménagement, à l'exception des équipements publics.

## **ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉDISTRIBUTION**

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les postes électriques devront être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans les choix des matériaux et des revêtements.

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

Les zones de développement devront bénéficier d'un accès haut-débit sans altérer la qualité de réseau existant et, à l'occasion des travaux de rénovation des voiries et d'amélioration des réseaux à prévoir

## **ÉNERGIES RENOUVELABLES**

L'utilisation des énergies renouvelables est préconisée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de la protection des sites et paysages. L'implantation de ces équipements devra être la plus discrète possible.

## **3.3. ORDURES MÉNAGÈRES**

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements à containers ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé et de la destination de la construction





## TITRE 3. LES ZONES À URBANISER



# CARACTÈRE DES ZONES À URBANISER

*Article R. 151-20 du code de l'urbanisme «Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

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

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

Il s'agit de zones à vocation urbaine.

Ces zones, insuffisamment équipées sont destinées à l'urbanisation future principalement à vocation d'habitat. Dans ces zones, la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions individuelles pourront être admises à condition que les constructeurs participent à la réalisation des équipements publics et/ou d'infrastructures nécessaires, conformément à la législation en vigueur et qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation fixées par la commune.

## LES ZONES À URBANISER DE LA COMMUNE

La Commune compte plusieurs types de zones à urbaniser :

- I-AU1 : zone à urbaniser «Combettes»**
- I-AU2 : zone à urbaniser «la coulée verte»**
- I-AU3 : zones à urbaniser «La Dysse.»**
- I-AU4 : zones à urbaniser «La Meillade.»**
- I-AUep : zones à urbaniser «équipement public.»**

**L'ensemble des zones I-AU** ont fait chacune l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La zone I-AU3 et I-AUep au vue de leur proximité et complémentarité ont fait l'objet d'une OAP commune.

Chacune sera urbanisée en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui la concerne.

## PRINCIPALES CONTRAINTES ET SERVITUDES APPLICABLES EN ZONES À URBANISER

**Elles sont concernées par une servitude AC1 relative au périmètre de protection modifié autour du monument historique, Maison rue de la Dysse et par des périmètres de protection de captages AS1 qui ont été utilisés pour l'alimentation en eau potable.**

Voir dans les annexes du PLU les listes et plan de servitudes. (Annexe 1.1 : Liste des Servitudes d'Utilité Publique - Annexe 1.2 : Plan des Servitudes d'Utilité Publique.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Voir en pages 14 et suivantes la liste des destinations et sous-destinations

**Dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, et dans le respect des autres dispositions du règlement, les zones à urbaniser n'admettent que les usages, affectations des sols, constructions et activités suivantes.**

#### En toutes zones,

Sont autorisés :

- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à destination d'habitation, recouvrant les constructions destinées au logement et à l'hébergement dans les résidences ou foyers avec service ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- L'édification de murs de soutènement et de toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...), à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant ;
- Les exhaussements et les affouillements des sols, les stationnements, les murs de soutènement et toutes constructions techniques (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...), nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone , à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les piscines traditionnelles ou hors-sol, les terrasses, auvents, clôtures et les abris de jardins démontables ou en dur, en lien avec un bâtiment à vocation d'habitat, de restauration ou d'hébergement hôtelier et touristique admis ou existant dans la zone.
- **Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère:**
  - L'utilisation de bois, végétaux et matériaux biosourcés en façade ou en toiture,
  - L'installation de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
  - L'installation d'équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
  - La pose de pompes à chaleur, de brise-soleils,
  - La pose d'installations photovoltaïques hors sol (toitures, façades, parkings...),
  - Les climatiseurs.

#### En zones I-AU1

Sont autorisés :

- La réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble intégrant l'ensemble de la zone,
- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiment à vocation d'habitat ainsi que leurs annexes (clôtures, abris de jardins, terrasses, auvents...) à condition qu'elles soient inscrites dans une opération d'aménagement d'ensemble en conformité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone,

## En zone I-AU2

Sont autorisés:

- La réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble intégrant l'ensemble de la zone,
- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiment à vocation d'habitat ainsi que leurs annexes (clôtures, abris de jardins, terrasses, auvents...) à condition qu'elles soient inscrites dans une opération d'aménagement d'ensemble en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone,
- Les constructions, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments à vocation de bureau d'artisanat et commerces de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant et que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

## En zones I-AU3

Sont autorisés :

- La réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble intégrant l'ensemble de la zone,
- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiment à vocation d'habitat ainsi que leurs annexes (clôtures, abris de jardins, terrasses, auvents...) .
- En complément de l'habitation, les constructions, changements de destination et extensions de bâtiment à vocation de bureau d'artisanat et commerces de détail, activités de services de restauration où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant et que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- **Pour l'ensemble de la zone I-AU3, il sera respecté un minimum de 20% de logement locatif aidé dans le programme de construction de la zone.**
- **L'urbanisation de la zone I-AU3 (Dysse) ne pourra être effective que lorsque le taux de rendements des réseaux d'eau potable de la commune aura atteint le pourcentage de 75% de rendement. Le secteur ne peut être urbanisé avec un pourcentage inférieur de 75%, et lorsque l'interconnexion avec Rabieux sera effective. Ces deux conditions sont cumulatives et doivent être respecté afin de permettre l'urbanisation du secteur I-AU3.**

## En zones I-AU4

Sont autorisés :

- La réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble intégrant l'ensemble de la zone,
- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiment à vocation d'habitat ainsi que leurs annexes (clôtures, abris de jardins, terrasses, auvents...) . e.

## En zones I-AUep

Sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions et installations nécessaires aux salles d'art et de spectacles , les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements sportifs, les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

## 1.2. INTERDICTION ET LIMITATION

### Les usages, affectations des sols, constructions et activités non autorisés à l'article précédent sont interdits.

Sont notamment interdites, zone par zone, les constructions relatives aux destinations et sous-destinations indiquées sur le tableau suivant :

Destinations	Sous-destinations	Zone I-AUep	Zone I-AU2	Zone I-AU3	Zone I-AU4
<b>Exploitation agricole et forestière</b>		X	X	X	X
	Exploitation agricole	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X
<b>Habitation</b>					X
	Logement				X
	Hébergement				X
<b>Commerce et activités de services</b>					X
	Artisanat et commerce de détail				X
	Restauration	X	X	X	X
	Commerce de Gros	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>					
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés				
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X
	Équipements sportifs				
	Autres équipements recevant du public				
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>					
	Industrie	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X
	Bureau				X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X

### Les usages, affectations des sols, constructions et activités non autorisées à l'article précédent interdites.

#### Sont notamment interdits en toutes zones :

- Les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile,

- Les casses automobiles,
- Les installations de stockage et de traitement des déchets ainsi que les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritus, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

### **1.3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

En zone I-AU3, un minimum de 20% de logement dans le programme de l'opération d'aménagement d'ensemble seront des logements sociaux.

## 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### En toutes zones

**Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif règles d'implantation.**

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et privées existantes, ainsi que des voies publiques modifiées ou à créer et de 3 mètres par rapport aux voies dédiées aux cycles et aux piétons.

Ce recul pourra être porté à 5 mètres pour permettre le stationnement de véhicules devant le garage.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites.

Les règles de retrait définies précédemment s'appliquent aux façades et aux annexes des bâtiments ainsi qu'aux terrasses couvertes.

Dans le cas d'un terrain jouxtant plusieurs voies, les règles s'appliquent par rapport à chaque voie, et non seulement au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

Les prescriptions régissant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne font pas obstacle à ce que d'autres constructions soient édifiées en deuxième, voire en troisième rang sur la même parcelle, dès lors que la règle de l'alignement ou de retrait sur rue en premier rang fixée ci-dessus est respectée.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Des implantations différentes sont admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante ou en cas de constructions groupées, dans le but de former une unité architecturale.
- Des implantations différentes sont admises pour assurer une unité architecturale, pour toute opération d'ensemble et / ou publique et / ou d'intérêt général et / ou de logements locatifs sociaux. L'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

##### Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les bassins des piscines non couvertes peuvent être implantés différemment sous réserve de respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne crée de l'emprise au sol. Pour les parties créant de l'emprise au sol, le recul est de 5 mètres.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

##### En toutes zones

**Les constructions nouvelles et les extensions de bâtiment doivent être édifiés avec un retrait de trois mètres minimum. Toutefois, ils peuvent être édifiés en limites séparatives dans l'un ou plusieurs des cas suivants :**

- Lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique, sous réserve qu'il présente une unité architecturale avec celui-ci.
- Lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation...) à l'exception des bâtiments situés en limite de l'opération, afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées,

- Lorsque la hauteur totale du bâtiment n'excède pas 4.5 mètres en limite séparative et que son linéaire total n'excède pas 10 mètres.

Les règles de retrait définies précédemment s'appliquent aux façades et aux annexes des bâtiments ainsi qu'aux terrasses.

### **En zone I-AU2**

**Les constructions nouvelles et les extensions de bâtiment doivent être édifiés avec un retrait de 10 mètres minimum pour la zone nord de la coulée verte (zone I-AU2)** comme indiqué dans les dispositions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### **En toutes zones**

#### Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les bassins des piscines peuvent être implantés différemment sous réserve de respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne crée de l'emprise au sol. Pour les parties créant de l'emprise au sol, le recul est de 5 mètres.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance afin d'assurer une unité architecturale.
- pour aligner la nouvelle construction avec une construction existante.
- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

#### **En toutes zones :**

Une distance d'au moins quatre mètres doit être respectée entre deux bâtiments non contigus situés sur un même fond.

Les constructions contigües pourront être reliées par des toitures tuiles (terrasses couvertes), des pergolas etc... de manière à assurer une continuité du bâti.

#### Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les bassins des piscines non couverte peuvent être implantés différemment sous réserve de respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne crée de l'emprise au sol. Pour les parties créant de l'emprise au sol, le recul est de 5 mètres.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance afin d'assurer une unité architecturale.
- pour aligner la nouvelle construction avec une construction existante.
- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les principes de calcul des hauteur des constructions sont précisées dans les dispositions générales.

### En zones I-AU1, I-AU2 et I-AU4

La hauteur **maximale** des constructions nouvelles est de **8,50 mètres** dans la limite de 2 niveaux (R+1).

### En zones I-AU3

La hauteur maximale des constructions nouvelles est de **8,50 mètres** dans la limite de 2 niveaux (R+1). Pour les logements locatifs sociaux, la hauteur maximale des constructions est de **8,50 mètres** dans la limite de 2 niveaux (R+1).

### En zones I-AUep

La hauteur maximale des constructions nouvelles est de **8,50 mètres** dans la limite de 2 niveaux (R+1).

### En toutes zones

Des règles de hauteur différentes pourront être autorisées pour la construction des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

## **2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### En toutes zones

#### TOITURE

##### En toutes zones

Il sera réalisé des toitures à deux pentes de 30% à 35%. Les tuiles seront de type canal ou similaire, d'aspect vieillies avec faîtiage parallèle à la voie d'accès. Toutefois, des sens de pente pourront être différents dans deux cas :

- Parcelles d'angles nécessitant un traitement particulier des deux façades sur rue ou sur espace vert.
- Projets présentant des caractéristiques architecturales composées avec un parti de traitement de couverture affirmé.

Un à deux rangs de génoise au maximum sont autorisés en façade d'égout. En pignon, leur emploi, même partiel est interdit. Les génoises préfabriquées ne sont pas autorisées.

Dans le cas d'utilisation de gouttières et descentes d'eaux pluviales, celles-ci seront intégrées à l'ensemble de chaque construction.

Les toitures-terrasses sont admises partiellement : soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles, soit pour les constructions annexes.

Des règles différentes pourront être autorisées :

- pour toute opération d'aménagement d'ensemble, d'habitat collectif, de logements individuels groupés afin d'assurer une unité architecturale.
- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

## FAÇADES

### En toutes zones

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

Le plan de la façade des constructions projetées devra prendre en compte les caractéristiques volumétriques et de composition des façades existantes et environnantes.

Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief. Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens du village. Seront utilisés les enduits talochés ou badigeonnés.

Sont interdits, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, l'utilisation de fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...

Des règles différentes pourront être autorisées :

- pour toute opération d'aménagement d'ensemble, d'habitat collectif, de logements individuels groupés afin d'assurer une unité architecturale.
- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

## ÉQUIPEMENTS DE FAÇADE

### En toutes zones

#### Garde-corps

Pour les garde-corps des balcons et des terrasses, les éléments en aluminium, bois, ciment, tuiles ne sont pas recommandés. Les balcons reprendront des dessins simples, seront réalisés si possible avec des barreaux verticaux en fer plein. Les courbes et motifs compris entre les deux lisses hautes seront admis dans un plan vertical. Les ferronneries des balcons seront peintes.

#### Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres devront être encastrées.

#### Paraboles:

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis la rue, et sont interdites en saillie de façade. Dans le cas d'une fixation sur couverture, celles-ci seront placées sur le versant le moins visible. Elles ne devront pas être implantées sur le faîtage.

#### Chéneaux et descentes d'eau pluviales :

Dans le cas d'utilisation de gouttières et descentes d'eaux pluviales, celles-ci seront intégrées à l'ensemble de chaque construction.

#### Souches de cheminée :

Les conduits de cheminée à créer seront soit en pierre, soit enduits au mortier de chaux aérienne. L'utilisation de matériaux brillants pour l'étanchéité est interdite.

#### Terrasses

La création de terrasses sera autorisée sous condition que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour leur intégration dans le milieu environnant.

### **Gaines d'appareils de ventilation**

Toutes solutions visant à dissimuler l'installation de gaines d'appareils de ventilation en façade seront recherchées. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ne doit être apparent.

### **Appareils de climatisation**

Les appareils de climatisation devront être rendus parfaitement invisibles. Ils seront dissimulés derrière des dispositifs de masquages, en harmonie avec les menuiseries depuis les espaces publics. Tous les dispositifs visant à dissimuler ces appareils seront recherchés.

## **OUVERTURES ET MENUISERIES**

### **En toutes zones**

#### Ouvertures

L'ensemble des baies, portes et fenêtres, sera de proportions rectangulaires, le côté le plus long étant vertical. Des proportions différentes sont admises pour les baies de grandes dimensions et les fenêtres de cuisine.

**Pour les constructions existantes**, le respect du rythme, des axes et des alignements, sera favorisé pour toute intervention sur les ouvertures.

#### Menuiseries

Les menuiseries pourront être en bois, en P.V.C. ou Aluminium en particulier pour les baies de grande dimension, à condition d'être munies de volets bois rabattants en façade (contrevents) ou de volets roulants.

Des règles différentes pourront être autorisées :

- pour toute opération d'aménagement d'ensemble, d'habitat collectif, de logements individuels groupés afin d'assurer une unité architecturale.
- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **CLÔTURES**

### **En toutes zones**

L'édification (nouvelles constructions, modifications) des clôtures est soumise à déclaration préalable ou être joint à la demande de permis de construire.

Les clôtures et portails doivent participer à la conception architecturale d'ensemble de la construction et concourir à la délimitation et à la qualité des espaces publics.

Seront privilégiées :

- La préservation des murs anciens, restitué et restauré selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.
- L'adoption de formes simples lors de l'édification de nouvelles clôtures.

Sont notamment proscrits dans l'édification des clôtures : les colonnes, les plaques de béton préfabriquées, les portiques, les statues, les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois), l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux fabriqués en vu d'être recouvert d'un enduit, les brises-vues.

Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que pour les portails et portillons d'entrée.

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identiques aux façades. Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief. Seront utilisés les enduits talochés ou badigeonnés. Les murs seront obligatoirement enduits sur les trois faces.

Des adaptations mineures pourront être admises ou imposées si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la Commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures à édifier le long des voies publiques.

Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée.

#### Les seuls types de clôture autorisés sont les suivants :

- un mur bahut en pierre apparente ou enduit d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,20 m. Il pourra être surmonté d'une clôture à claire-voie. La hauteur totale ne devra pas excéder 2 m mesuré à partir du niveau de la voie.
- un mur enduit d'une hauteur maximale de 2 m.

En limite séparative, les clôtures pourront également être constituées par un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides d'une hauteur totale de 2 m doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes.

Ces différents types de clôtures peuvent être jumelés au sein d'une même ensemble architectural.

Des règles différentes pourront être autorisées :

- pour toute opération d'aménagement d'ensemble, d'habitat collectif, de logements individuels groupés afin d'assurer une unité architecturale.
- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

### **VERRIÈRES, MARQUISES**

Les verrières formant véranda, ou marquises, sur terrasse ou non, peuvent être autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées à la composition de l'ensemble du volume et fasse l'objet d'un projet architectural contribuant à la mise en valeur de l'édifice.

### **VITRINES COMMERCIALES**

Les vitrines commerciales disposées en retrait par rapport au nu de la façade (minimum 30 cm) seront privilégiées. Elles devront respecter le rythme des ouvertures des étages et les limites séparatives. Lorsqu'un même local commercial s'étend au rez-de-chaussée de plusieurs édifices, la composition en façade fait apparaître les séparations et l'ordonnancement des différentes façades.

Les rideaux, grilles à enroulement métalliques et coffres seront placés au nu intérieur de la façade.

### **PUBLICITÉ, ENSEIGNES ET PRÉENSEIGNES**

L'installation, le remplacement ou la modification des enseignes, préenseignes et des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité relèvent du code de l'environnement.

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux enseignes et à la publicité.

### **AIRES DE POUBELLES**

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements à containers ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé et de la destination de la construction

### **PARABOLES**

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis la rue, et sont interdites en saillie de façade. Dans le cas d'une fixation sur couverture, celles-ci seront placées sur le versant le moins visible. Elles ne devront pas être implantées sur le faîte.

## **CLIMATISEURS ET DISPOSITIFS, MATERIAUX OU PROCEDES VISANT A AMELIORER LES PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ENERGETIQUES DES CONSTRUCTIONS**

### **En toutes zones**

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux performances environnementales et énergétiques.

La pose des dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions peut constituer une modification de façade ou de toiture. Dans ce cas, il doit faire l'objet d'une déclaration de travaux si un permis de construire n'est pas requis.

L'édification (nouvelles constructions, modifications) des clôtures est soumise à déclaration préalable ou être joint à la demande de permis de construire. Dans ce cas un plan de clôture sera obligatoirement joint à la demande de permis de construire.

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

Les panneaux photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires ne pourront remettre en cause les caractéristiques architecturales propres à l'immeuble ancien et être parfaitement intégrés dans une construction neuve.

L'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation en apparent en façade est interdite. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ou de climatisation ne doit être apparent.

L'implantation des ventilateurs et climatiseurs en saillie de façade et apparente est interdite et devra être étudiée afin de ne pas être visible depuis le domaine public ou dissimulée derrière des dispositifs de masquage. Ces appareils devront toujours être intégrés à la construction existante, ou à créer, de préférence sur les parties cachées et ils pourront être masqués au moyen d'une grille s'intégrant à la façade.

## **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sur les espaces publics et les espaces collectifs des lotissements, les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

### **En zones I-AU1 ,I-AU3 et I-AU4**

Il conviendra de mettre en place un pourcentage minimal d'espace libre à hauteur de 20% des parcelles.

### **En zones I-AU2**

Il conviendra de mettre en place un pourcentage minimal d'espace libre à hauteur de 40% des parcelles.

### **En zones I-AUep**

Il conviendra de mettre en place un pourcentage minimal d'espace libre à hauteur de 20% des parcelles.

## 2.3. **STATIONNEMENT**

**En complément des dispositions générales, des dispositions particulières suivantes s'appliquent.**

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, il sera proposé un parc de stationnement sur voirie adapté au futur quartier.

### **RÉALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENTS POUR LES VISITEURS SUR LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé au minimum la création d'une place de stationnement par logement envisagé ou par activité envisagée.

#### **RÉALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENT PRIVATIVES**

Il est prévu la réalisation de places de stationnement privatives :

##### **Pour les habitations de type «locatifs aidés»**

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Par logement il sera réalisé au minimum de 1 place de stationnement privative ouverte sur la voirie publique

Il sera réalisé un minimum de 1 place non boxée par les logements collectifs. Les aires de stationnement seront plantées à raison, au minimum, d'un arbre pour 4 places. Elles devront intégrer une zone de stationnement pour les véhicules 2 roues motorisés.

##### **Pour les habitations non «locatifs aidés»**

Il sera réalisé un minimum de 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements. Privatives et réalisées dans la parcelle, l'une au moins sera ouverte sur la voirie publique.

Les aires de stationnement seront plantées à raison, au minimum, d'un arbre pour 4 places

##### **Pour les bâtiments à usage de bureaux, d'activités de services d'artisanat et commerce de détail**

Pour les constructions nouvelles à usage de bureau, artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle s une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

### **RÉALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENTS VÉLOS**

Il est prévu la réalisation de places de stationnement vélos

- Habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- Bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
- Établissements scolaires (écoles primaires) 1 place pour huit à douze élèves.

## 3. ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

### 3.1. ACCÈS ET VOIES

#### En toutes zones

**En complément des dispositions générales (Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux accès et voies), les dispositions particulières suivantes s'appliquent.**

Les accès aux constructions doivent être discrets et aussi peu développés que possible. Les accès au garage seront aménagés au plus près des voiries.

**Les accès aux constructions doivent entre compatibles avec es dispositions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de chaque zone.**

### 3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les coffres renfermant les compteurs électriques, de gaz, d'eau, etc. ... et les boîtes de branchements des autres réseaux devront être intégrés aux constructions existantes ou projetées.

Les renforcements de réseaux nécessaires à un projet seront à la charge du porteur de projet.

#### EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Les constructions, changements de destination, extensions de bâtiments à vocation d'habitat, de commerce et activités de services de bureaux, doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

#### DÉFENSE INCENDIE

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière à ce que le débit soit adapté à l'importance de l'opération.

#### ASSAINISSEMENT EAUX USÉES

L'évacuation des eaux usées et des effluents industriels dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation dont l'utilisation est susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

##### Eaux usées non domestiques

Les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet dans le réseau public) ou le traitement nécessaire avant rejet au milieu naturel lors de toute demande au permis de construire.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement lui a été transférée.

## **ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

En complément des **prescriptions du PPRI, les dispositions suivantes s'appliquent.**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Sauf dans le cas de projet de construction d'un seul logement, les projets d'urbanisation devront comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 120 litres de rétention par  $m^2$  imperméabilisé, réalisées soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble, au travers d'un dossier loi sur l'eau ou non, soit à la parcelle.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 10 mètres de part et d'autres des ruisseaux.

### **Cas des fossés en bordure des Routes Départementales**

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

Les possibilités naturelles de réception et de rejet du ruissellement pluvial de l'emprise routière ne doivent en aucun cas, être sollicitées, sans adaptation corrélative, pour participer à l'assainissement pluvial des nouvelles opérations d'urbanisme ou d'aménagement, à l'exception des équipements publics.

## **ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉDISTRIBUTION**

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

Les zones de développement devront bénéficier d'un accès haut-débit sans altérer la qualité de réseau existant et, à l'occasion des travaux de rénovation des voiries et d'amélioration des réseaux à prévoir

## **ÉNERGIES RENOUVELABLES**

L'utilisation des énergies renouvelables est préconisée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de la protection des sites et paysages. L'implantation de ces équipements devra être la plus discrète possible.

## **3.3. ORDURES MÉNAGÈRES**

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements à containers ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé et de la destination de la construction





## TITRE 4. LES ZONES AGRICOLES



# CARACTÈRE DES ZONES AGRICOLES

*Article R. 151-22 du code de l'urbanisme «Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

## LES ZONES AGRICOLES DE LA COMMUNE

La zone agricole représente une surface notable du territoire communal, essentiellement positionnée autour du village et des hameaux, ainsi que ponctuellement située au nord de la commune. Elle correspond à des secteurs dédiés à l'activité agricole, où quelques constructions ou installations peuvent être autorisées sous conditions, suivant les secteurs d'implantation.

Elle regroupe les zones A, A1, Ab, Ah.

La **zone A** correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique ou économique des terres agricoles mais également pour leur grande valeur paysagère. Le foncier agricole devant être conservé, les occupations et utilisations du sol pouvant être admises, sont restreintes.

La **zone A1** Elle correspond aux terres agricoles où il est autorisé de construire, sous certaines conditions, afin de permettre le maintien et le développement de l'activité agricole ou la réalisation de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs

La **zone Ab** correspond à des secteurs où se sont implantées des bergeries et pour lesquelles se sont développées des activités liées à ces exploitations, qui sont à maintenir.

La **zone Ah** correspond au hameau agricole de la commune, qui se situe au sud du village. Le développement de l'activité agricole (constructions et installations nécessaires et liées à des exploitations agricoles, ...) est admis sous conditions.

## PRINCIPALES CONTRAINTES ET SERVITUDES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

La zone agricole est concernée par les zones inondables du PPRI et par la réglementation qui s'y applique.

La zone agricole est concernée par des périmètres de protection de captages AS1 qui ont été utilisés pour l'alimentation en eau potable.

La zone agricole est concernée par une servitude AC1 relative au périmètre de protection modifié autour du monument historique, Maison rue de la Dysse.

La zone agricole est concernée par une servitude AC2 relative au périmètre de protection des sites autour du si du Castellet

Voir dans les annexes du PLU les listes et plan de servitudes. (Annexe 1.1 : Liste des Servitudes d'Utilité Publique - Annexe 1.2 : Plan des Servitudes d'Utilité Publique - Annexe 1.3 : Plan et Règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation).

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Voir en pages 14 et suivantes la liste des destinations et sous-destinations

**Dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, et dans le respect des autres dispositions du règlement, les zones agricoles n'admettent que les usages, affectations des sols, constructions et activités suivantes.**

#### En toutes zones,

Sont autorisés :

- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages**
- **Les travaux et aménagements d'entretien, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant d'une exploitation agricole et les constructions liées ;**
- **Les extensions ou annexes de bâtiments d'exploitations existants, à condition que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'elles se réalisent en continuité du bâti, et dans la limite de 20% de l'emprise au sol mesurée à la date d'approbation du PLU dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.**
- **Les installations photovoltaïques intégrées sur toiture des bâtiments agricoles existants, à condition qu'elles soient liées, nécessaires et proportionnées aux besoins d'une exploitation agricole avérée et pérenne, qu'elles servent strictement au maintien ou au développement de l'activité productive agricole, sans remettre en cause cette vocation première et qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ; le bâtiment agricole doit être réalisé en amont de la pose d'installations photovoltaïques.**
- **Les exhaussements et les affouillements des sols, les stationnements, les murs de soutènement et toutes constructions techniques nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.**

#### En zone A1

Sont autorisés :

- Sont autorisées en zone Agricole A1 que les constructions (ou extensions) nécessaires à l'exploitation agricole
- Les nouvelles constructions, et les extensions de bâtiments à vocation d'exploitation agricole nécessaire à l'exploitation. La réalisation de nouveaux bâtiments agricoles doit répondre à de réels besoins agricoles. Ils ne peuvent en aucun cas être de simples supports à la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable (notamment de panneaux photovoltaïques).
- Le logement de fonction de l'exploitant agricole, à condition que la présence permanente et rapprochée de l'exploitant soit nécessaire et indispensable au fonctionnement de l'activité productive agricole, que l'exploitation agricole et les bâtiments agricoles soient préexistants sur le site et que le logement de fonction, limité à 130 m<sup>2</sup> d'emprise au sol soit intégré dans le bâtiment agricole préexistants.
- **Les constructions, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments à vocation de logements de fonction soit nécessaire et indispensable au fonctionnement de l'activité productive agricole à**

### **condition de respecter l'ensemble des conditions suivantes :**

- Il ne pourra être réalisé qu'un seul logement par parcelle,
- Le logement doit être réalisé simultanément ou postérieurement à l'établissement auquel il est lié,
- Le logement doit être réalisé dans le corps du bâtiment d'activité existant ou à créer ou dans son prolongement immédiat.,
- L'emprise au sol du logement ne doit pas excéder 130 m<sup>2</sup>.
- L'annexe à créer devra être accolée au bâtiment d'habitation existant et sa surface au sol ne devra pas être supérieure à 20% de la surface au sol du bâtiment d'habitation mesurée à la date d'approbation du PLU dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. L'extension et/ou annexe correspondront à des travaux de transformation ou d'agrandissement du bâti existant ou permettront la réhabilitation d'un bâtiment existant à forte valeur patrimoniale.»

### **En zone Ab**

Sont autorisés :

- Les nouvelles constructions, et les extensions de bâtiments à vocation d'exploitation agricole. La réalisation de nouveaux bâtiments agricoles doit répondre à de réels besoins agricoles. Ils ne peuvent en aucun cas être de simples supports à la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable (notamment de panneaux photovoltaïques).

### **En zone Ah**

- Les nouvelles constructions, et les extensions de bâtiments à vocation d'exploitation agricole. La réalisation de nouveaux bâtiments agricoles doit répondre à de réels besoins agricoles. Ils ne peuvent en aucun cas être de simples supports à la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable (notamment de panneaux photovoltaïques).
- **Les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole, les stations de lavage ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de la réglementation en vigueur, ou en vue de créer des surfaces de vente à titre accessoire pour développer des activités par l'exploitant qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support une exploitation agricole avérée ;**
- **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**

## 2.1. INTERDICTION ET LIMITATION

**Les usages, affectations des sols, constructions et activités non autorisés à l'article précédent sont interdits.**

**Sont notamment interdites, zone par zone, les constructions relatives aux destinations et sous-destinations indiquées sur le tableau suivant :**

Destinations	Sous-destinations	Zone A	Zone A1	Zone Ab	Zone Ah
<b>Exploitation agricole et forestière</b>					
	Exploitation agricole		X		
	Exploitation forestière		X	X	X
Habitation		X		X	X
	Logement		X		X
	Hébergement		X	X	X
<b>Commerce et activités de services</b>					
	Artisanat et commerce de détail		X	X	X
	Restauration		X	X	X
	Commerce de Gros		X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique		X	X	X
	Cinéma		X	X	X
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>					
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés				
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	X	X
	Salles d'art et de spectacles		X	X	X
	Équipements sportifs		X	X	X
	Autres équipements recevant du public		X	X	X
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>					
	Industrie		X	X	X
	Entrepôt		X	X	X
	Bureau		X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition		X	X	X

**Les usages, affectations des sols, constructions et activités non autorisées à l'article précédent sont interdits.**

**Sont notamment interdits en toutes zones :**

- Le stationnement de caravanes, la réalisation de parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisir,
- La réalisation de cabanes non liée à une exploitation agricole existante,
- Les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les casses automobiles,
- Les installations de stockage et de traitement des déchets,
- Les installations photovoltaïques de type champs, ombrières ;
- Les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritus, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,

**En zone A**

- Les nouvelles constructions à vocation d'exploitation agricole.

**En zone Ah**

- La création de tout nouveau logement,

### **3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

#### **3.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

###### **En toutes zones**

**Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif règles d'implantation.**

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques et chemins ruraux.

Les règles de retrait définies précédemment s'appliquent aux façades et aux annexes des bâtiments ainsi qu'aux terrasses.

Dans le cas d'un terrain jouxtant plusieurs voies, les règles s'appliquent par rapport à chaque voie, et non seulement au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

Les portails d'accès aux propriétés seront établis avec un recul de cinq mètres au moins de l'alignement des voies publiques et chemins ruraux.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Des implantations différentes sont admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante ou en cas de constructions groupées, dans le but de former une unité architecturale

##### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**Les bâtiments nouveaux et les extensions de bâtiment doivent être édifiés avec un retrait de cinq mètres minimum.**

**Toutefois**, l'extension d'un bâtiment peut être édifiée en limites séparatives lorsqu'elle concerne un bâtiment jouxtant la limite séparative.

Les règles de retrait définies précédemment s'appliquent aux façades et aux annexes des bâtiments ainsi qu'aux terrasses.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées ::

- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Des implantations différentes sont admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante ou en cas de constructions groupées, dans le but de former une unité architecturale

##### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Une distance d'au moins quatre mètres doit être respectée entre deux bâtiments non contigus situés sur un même fond.

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les principes de calcul des hauteur des constructions sont précisées dans les dispositions générales.

La hauteur **maximale** des constructions nouvelles est de **8,50 mètres** dans la limite de 2 niveaux (R+1).

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- Des règles différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 3.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### TOITURE

Les toitures, souvent les parties les plus visibles du bâtiment, seront discrètes dans leur traitement. La couleur des couvertures sera similaire à celle des couvertures des bâtiments avoisinants et d'aspect vieillies. Les teintes claires ou brillantes sont interdites ;

Types de toitures autorisées sont les suivants :

- Il sera réalisé des toitures à deux pentes de 30% à 35%.
- Les couvertures métalliques ou fibro-ciment devront faire l'objet d'un traitement de coloration, en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes ;(aspect vieillies)
- Les couvertures en tuiles seront de type canal ou similaire, d'aspect vieillies.

Des règles différentes pourront être autorisées pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### FAÇADES

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

Le plan de la façade des constructions projetées devra prendre en compte les caractéristiques volumétriques et de composition des façades existantes et environnantes.

Types de matériaux autorisés sont les suivants :

Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment. Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini.

- les bardages en bois pour lequel le vieillissement naturel est accepté,
- les soubassements en maçonnerie devront être de ton sable ou pierre du pays et respecter le nuancier de la commune ;
- les autres types de matériaux (tôles) devront avoir une teinte qui respecte le nuancier de la commune ;

Types de matériaux interdits sont les suivants :

- l'utilisation de fausses briques, faux pans de bois de faux moellons de pierre, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...
- les teintes blanches, vives, claires sont interdites.

Des règles différentes pourront être autorisées pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

## OUVERTURES ET MENUISERIES

### Ouvertures

L'ensemble des baies, portes et fenêtres, sera de proportions rectangulaires, le coté le plus long étant vertical. Des proportions différentes sont admises pour les baies de grandes dimensions et les fenêtres de cuisine.

**Pour les constructions existantes**, le respect du rythme, des axes et des alignements, sera favorisé pour toute intervention sur les ouvertures.

### Menuiseries

Les menuiseries pourront être en bois, en P.V.C. ou Aluminium en particulier pour les baies de grande dimension, à condition d'être munies de volets bois rabattants en façade (contrevents) ou de volets roulants.

## CLÔTURES

Les murs et clôtures situés en zone inondable au PPRI doivent être conformes au règlement du PPRI reporté en annexe des Servitudes d'Utilité Publique.

L'édification (nouvelles constructions, modifications) des clôtures est soumise à déclaration préalable ou être joint à la demande de permis de construire.

Sont privilégiés :

- La préservation des murs anciens, restitué et restauré selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.
- L'adoption de formes simples lors de l'édification de nouvelles clôtures.

Sont notamment proscrits dans l'édification des clôtures : les colonnes, les plaques de béton préfabriquées, les portiques, les statues, les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois), l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux fabriqués en vu d'être recouvert d'un enduit.

Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que pour les portails et portillons d'entrée.

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la Commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures à édifier le long des voies publiques.

Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée notamment si les murs de clôture sont recouverts par une rangée de tuiles.

Les clôtures pourront être constituées :

- Soit par un mur bahut enduit d'une hauteur ne pouvant excéder 1 m, surmonté d'un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides, et doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes. La hauteur totale ne devant pas excéder 2 m de hauteur mesurée à partir du niveau de la voie.
- Soit par un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides d'une hauteur totale de 2 m doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes.

Des règles différentes pourront être autorisées pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

## ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traite-

ment paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible, par des plantations d'essences méditerranéennes, variées et adaptées au milieu. Toutes espèces invasives est proscrites.

Il conviendra de mettre en place un pourcentage minimal d'espace libre à hauteur de 20% des parcelles.

Pour chaque construction, ainsi que les aires de stationnement, 10% de la surface du terrain devra être planté et comporté des arbres de haute tige d'une hauteur minimale de 3 mètres

- les plantations d'arbres de hautes tiges ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations ; Est considéré comme un arbre de haute tige, un sujet d'au moins 3 mètres de hauteur avec une section de 25/30.
- le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les ,caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés) et préserver les vues panoramiques.

### **PUBLICITÉ, ENSEIGNES ET PRÉENSEIGNES**

L'installation, le remplacement ou la modification des enseignes, préenseignes et des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité relèvent du code de l'environnement.

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux enseignes et à la publicité.

### **CLIMATISEURS ET DISPOSITIFS, MATERIAUX OU PROCÉDÉS VISANT À AMÉLIORER LES PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ÉNERGÉTIQUES DES CONSTRUCTIONS**

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux performances environnementales et énergétiques.

La pose des dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions peut constituer une modification de façade ou de toiture. Dans ce cas, il doit faire l'objet d'une déclaration de travaux si un permis de construire n'est pas requis.

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

- La réalisation de nouveaux bâtiments agricoles doit répondre à de réels besoins agricoles. Ils ne peuvent en aucun cas être de simples supports à la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable (notamment de panneaux photovoltaïques)..

## **3.3. STATIONNEMENT**

**En complément des dispositions générales, des dispositions particulières suivantes s'appliquent.**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées. Tout stationnement doit être disposé dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

**Il sera réalisé au minimum 4 places de stationnement pour l'exploitation** (construction nouvelle ou changement de destination). et **4 places de stationnement pour l'accueil du public**

## 4. ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

### 4.1. ACCÈS ET VOIES

#### En toutes zones

**En complément des dispositions générales (Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux accès et voies), les dispositions particulières suivantes s'appliquent.**

Les accès aux constructions doivent être discrets et aussi peu développés que possible. Les accès aux bâtiments agricoles seront aménagés au plus près des voiries.

### 4.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les coffres renfermant les compteurs électriques, de gaz, d'eau, etc. ... et les boîtes de branchements des autres réseaux devront être intégrés aux constructions existantes ou projetées.

Les renforcements de réseaux nécessaires à un projet seront à la charge du porteur de projet.

#### EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Les constructions, changements de destination, extensions de bâtiments à vocation d'habitat, de commerces et activités de services, doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

#### ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

##### Eaux usées non domestiques

Les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet dans le réseau public) ou le traitement nécessaire avant rejet au milieu naturel lors de toute demande au permis de construire.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement lui a été transférée.

### **Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation dont l'utilisation est susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la réglementation et de dimensions suffisantes.

Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

- Eviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,
- Eviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages,
- Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.

### **ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Se référer aux prescriptions du PPRI.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Sauf dans le cas de projet de construction d'un seul logement, les projets d'urbanisation devront comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 120 litres de rétention par  $m^2$  imperméabilisé, réalisées soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble, au travers d'un dossier loi sur l'eau ou non, soit à la parcelle.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 10 mètres de part et d'autres des ruisseaux, de 5 mètres de part et d'autres des fossés mères.

### **ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉDISTRIBUTION**

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

## **4.3. ORDURES MÉNAGÈRES**

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements à containers ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé et de la destination de la construction





## TITRE 5. LES ZONES NATURELLES



# CARACTÈRE DES ZONES NATURELLES

*R. 151-24 du code de l'urbanisme «Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.»*

## LES ZONES NATURELLES DE LA COMMUNE

Espace prépondérant du territoire de Montpeyroux, la zone naturelle correspond à des secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elles regroupent les zones N, Np.

La **zone N** correspond à des secteurs présentant un caractère naturel qui sont de manière générale à préserver, et pour lesquelles les occupations et utilisations du sol pouvant être admises, sont restreintes.

La **zone Np** correspond aux espaces à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et de leur intérêt notamment d'un point de vue écologique. Elle couvre des zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique. Toute construction y est interdite.

## PRINCIPALES CONTRAINTES ET SERVITUDES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

La zone naturelle et forestière est concernée par des zones inondables du PPRI, la réglementation du PPRI s'y applique.

La zone naturelle et forestière est concernée par des aléas faible à moyen de retrait et gonflement des argiles dont les dispositions réglementaires spécifiques sont reportées en annexe au règlement.

La zone naturelle et forestière est concernée par des périmètres de protection de captages AS1 utilisés pour l'alimentation en eau potable.

La zone naturelle et forestière est concernée par une servitude AC1 relative au périmètre de protection modifié autour du monument historique, Maison rue de la Dysse.

La zone naturelle et forestière est concernée par une servitude AC2 relative au site inscrit le Castellas.

La zone naturelle et forestière est concernée par la servitude PT1, de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques.

La zone naturelle et forestière est concernée par la servitude PT2, de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles.

Voir dans les annexes du PLU les listes et plan de servitudes. (Annexe 1.1 : Liste des Servitudes d'Utilité Publique - Annexe 1.2 : Plan des Servitudes d'Utilité Publique - Annexe 1.3 : Plan et Règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation).

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Voir en pages 14 et suivantes la liste des destinations et sous-destinations

**Dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, et dans le respect des autres dispositions du règlement, les zones naturelles n'admettent que les usages, affectations des sols, constructions et activités suivantes.**

#### En toutes zones

- **Les travaux et aménagements d'entretien, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant ;**
- **Les extensions ou annexes de bâtiments d'habitation existants, à condition que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'elles se réalisent en continuité du bâti, et dans la limite de 20% de l'emprise au sol mesurée à la date d'approbation du PLU sans augmentation de la capacité d'accueil d'habitants ;**
- **Les installations photovoltaïques sur toiture de bâtiments, à condition qu'elles soient utilisées pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux seuls besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble, qu'elles soient intégrées à la couverture et qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;**
- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;**
- **Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone.**

## 1.2. INTERDICTION ET LIMITATION

**Les usages, affectations des sols, constructions et activités non autorisés à l'article précédent sont interdits.**

**Sont notamment interdites, zone par zone, les constructions relatives aux destinations et sous-destinations indiquées sur le tableau suivant :**

Destinations	Sous-destinations	Zone N	Zone Np
<b>Exploitation agricole et forestière</b>		X	X
	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
<b>Habitation</b>		X	X
	Logement	X	X
	Hébergement	X	X
<b>Commerce et activités de services</b>		X	X
	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de Gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X
	Cinéma	X	X
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>			
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X
	Équipements sportifs	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>		X	X
	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X

**Les usages, affectations des sols, constructions et activités non autorisées à l'article précédent sont interdits.**

**Sont notamment interdits en toutes zones :**

- La création de cabanes, d'abris de jardins, de mazets
- Le stationnement de caravanes, la réalisation de parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisir,
- Les installations photovoltaïques de type champs, ombrières
- Les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, les casses automobiles, les installations de stockage et de traitement des déchets,
- Les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritus, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales et de 5 mètres de l'alignement des autres chemins et voies publics, privées ou servitude de passage, existant, à modifier ou à créer.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées:

- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Des implantations différentes sont admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante ou en cas de constructions groupées, dans le but de former une unité architecturale.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives, au moins égal à la hauteur de la construction, sans être inférieure à 5 mètres.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les principes de calcul des hauteur des constructions sont précisées dans les dispositions générales.

La hauteur **maximale** des constructions **ne peut excéder 6.50 mètres**.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

#### **TOITURE**

Les couvertures seront en tuiles canal de teinte claire ou à défaut, de matériaux de teinte similaire et mats, de pente comprise entre 25 et 33%.

Des règles différentes pourront être autorisées pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **FAÇADES**

Les murs de façades seront en maçonnerie enduite de teinte ocre clair ou en bois ; une seule couleur sera autorisée par bâtiment. Les murs de clôture et les bâtiments annexes doivent être enduits

Sont interdits, les utilisations de tôles, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, l'utilisation de fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...

L'implantation de constructions devra se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment existant. S'agissant de

bâtiments anciens présentant des éléments d'architecture caractéristiques, ces éléments devront être conservés et repris dans l'extension prévue (volumétrie, forme et pente de toit, ordonnancement des ouvertures en façades, sens du faîte, matériaux, encadrement des fenêtres, menuiseries, volets, ...).

Des règles différentes pourront être autorisées pour la construction des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

Types de matériaux interdits sont les suivants :

- L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit

## CLÔTURES

Les murs et clôtures situés en zone inondable au PPRI doivent être conformes au règlement du PPRI reporté en annexe des Servitudes d'Utilité Publique.

L'édification (nouvelles constructions, modifications) des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures et portails doivent participer à la conception architecturale d'ensemble de la construction et concourir à la délimitation et à la qualité des espaces publics.

Seront privilégiées :

- La préservation des murs anciens, restitué et restauré selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.
- L'adoption de formes simples lors de l'édification de nouvelles clôtures.

Les clôtures pourront être constituées :

- Soit par un grillage soudé et plastifié (grillage treillis mailles carrées) d'une hauteur totale de 2 m doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéenne
- Soit par un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides d'une hauteur totale de 2 m doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéenne

Sont notamment proscrits dans l'édification des clôtures : les colonnes, les plaques de béton préfabriquées, les portiques, les statues, les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois), l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux fabriqués en vu d'être recouvert d'un enduit.

Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que pour les portails et portillons d'entrée.

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la Commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures à édifier le long des voies publiques.

## ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour chaque construction, ainsi que les aires de stationnement, 30% de la surface du terrain devra être planté et comporté des arbres de haute tige d'une hauteur minimale de 3 mètres

- les plantations d'arbres de hautes tiges ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations ; Est considéré comme un arbre de haute tige, un sujet d'au moins 3 mètres de hauteur avec une section de 25/30.
- le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés) et préserver les vues panoramiques.

## **PUBLICITÉ, ENSEIGNES ET PRÉENSEIGNES**

L'installation, le remplacement ou la modification des enseignes, préenseignes et des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité relèvent du code de l'environnement.

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux enseignes et à la publicité.

## **CLIMATISEURS ET DISPOSITIFS, MATERIAUX OU PROCÉDÉS VISANT À AMÉLIORER LES PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ÉNERGÉTIQUES DES CONSTRUCTIONS**

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux performances environnementales et énergétiques.

La pose des dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions peut constituer une modification de façade ou de toiture. Dans ce cas, il doit faire l'objet d'une déclaration de travaux si un permis de construire n'est pas requis.

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

La réalisation de nouveaux bâtiments agricoles doit répondre à de réels besoins agricoles. Ils ne peuvent en aucun cas être de simples supports à la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable (notamment de panneaux photovoltaïques)..

## **2.3. STATIONNEMENT**

**En complément des dispositions générales, des dispositions particulières suivantes s'appliquent.**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

## 3. ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

### 3.1. ACCÈS ET VOIES

#### En toutes zones

**En complément des dispositions générales (Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux accès et voies), les dispositions particulières suivantes s'appliquent.**

Les accès aux constructions doivent être discrets et aussi peu développés que possible. Les accès aux bâtiments agricoles seront aménagés au plus près des voiries.

### 3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les coffres renfermant les compteurs électriques, de gaz, d'eau, etc. ... et les boîtes de branchements des autres réseaux devront être intégrés aux constructions existantes ou projetées.

Les renforcements de réseaux nécessaires à un projet seront à la charge du porteur de projet.

#### EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique. Les constructions, changements de destination, extensions de bâtiments à vocation d'habitat, doit être obligatoirement raccordée par des canalisation souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

#### ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

### 3.3. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

#### Eaux usées non domestiques

Les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet dans le réseau public) ou le traitement nécessaire avant rejet au milieu naturel lors de toute demande au permis de construire.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement lui a été transférée.

#### Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la réglementation et de dimensions suffisantes.

Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

- Éviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,
- Éviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages,
- Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.

## **ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Se référer aux prescriptions du PPRI.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 10 mètres de part et d'autres des ruisseaux, de 10 mètres de part et d'autres des fossés mères.

## **ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉDISTRIBUTION**

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

L'installation de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables ne doivent pas constituer la source principale d'énergie de la construction. Toutes constructions devront être raccordés obligatoirement au réseau de distribution électrique.

## **3.4. ORDURES MÉNAGÈRES**

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements à containers ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé et de la destination de la construction



## TITRE 6. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS



# RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

**Selon l'article L.151-41 du code de l'urbanisme,**

*«Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

*1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*

*2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*

*3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;*

*4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;»*

A Montpeyroux, les emplacement réservés (ER) sont présentés dans le tableau ci-après. Ils sont également cartographiés sur les plans de zonage (pièces 4.2 et 4.3).

N°	Nature de l'opération	Superficie	Maître d'ouvrage
1	Création de voie  Section comprise entre le chemin de la Meillade au Barry et le chemin des Cagaroulettes Plateforme à 8 m augmentée d'une largeur nécessaire pour l'exécution des fossés et l'établissement des talus en déblai, remblais. Emprise variable.	518 ml	Commune
2	Chemin des Combettes  Section comprise entre le chemin des Cagaroulettes et la rue du Barry. Plateforme à 8 m augmentée d'une largeur nécessaire pour l'exécution des fossés et l'établissement des talus en déblai, remblais. Emprise variable.	201 ml	Commune
3	Avenue des Platanes  Section comprise entre le chemin des Combettes et l'enclos les Horts. Plateforme à 8 m augmentée d'une largeur nécessaire pour l'exécution des fossés et l'établissement des talus en déblai, remblais. Emprise variable.	95 ml	Commune
4	Chemin de Tieulières  Section comprise à hauteur de la Place du chemin de ballon et le chemin du Stade. Plateforme à 8 m augmentée d'une largeur nécessaire pour l'exécution des fossés et l'établissement des talus en déblai, remblais. Emprise variable.	365 ml	Commune
5	Chemin de Tieulières  Section comprise entre le chemin du Stade jusqu'à la RD 141. Plateforme à 8 m augmentée d'une largeur nécessaire pour l'exécution des fossés et l'établissement des talus en déblai, remblais. Emprise variable.	495 ml	Commune
6	Ancien chemin de Saint Etienne  Section comprise entre la parcelle 1528, sous la rue des Thérons, et l'ancien chemin de Montpeyroux. Plateforme à 8 m augmentée d'une largeur nécessaire pour l'exécution des fossés et l'établissement des talus en déblai, remblais. Emprise variable.	658 ml	Commune
7	Ancien chemin de Montpeyroux  Section comprise entre l'ancien chemin de Montpeyroux et la route de Lagamas. Plateforme à 8 m augmentée d'une largeur nécessaire pour l'exécution des fossés et l'établissement des talus en déblai, remblais. Emprise variable.	558 ml	Commune
8	Nouveau chemin de Saint Etienne  Section comprise entre la parcelle 500 et l'ancien chemin de Montpeyroux. Plateforme à 8 m augmentée d'une largeur nécessaire pour l'exécution des fossés et l'établissement des talus en déblai, remblais. Emprise variable.	551 ml	Commune
9	Création de voie  Section comprise depuis la rue de Saint Etienne, le long du chemin de service. Plateforme à 6 m augmentée d'une largeur nécessaire pour l'exécution des fossés et l'établissement des talus en déblai, remblais. Emprise variable.	108 ml	Commune
10	Création d'un carrefour entre la RD9 et le chemin des Bautières.	160 m <sup>2</sup>	Commune

11	Création d'un carrefour entre la rue de Saint jean de fos et la RD141e3.	151 m <sup>2</sup>	Commune
12	Création d'un fossé intercepteur des eaux au lieu dit Le Goutal, sur le secteur du Barry. Emprise variable	18440 m <sup>2</sup>	Commune
13	Création d'un équipement public (mairie) à l'est du secteur des Mazes.	7205 m <sup>2</sup>	Commune
14	Création d'une place et équipements sociaux, éducatifs et culturels, à l'est du secteur de la Dysse.	1025 m <sup>2</sup>	Commune
15	Création d'un parking au sud-ouest du secteur de la Dysse.	2 000 m <sup>2</sup>	Commune
16	Création d'un piétonnier au chemin des combettes jusqu'à la rue de la Meillade sur 2 m le largeur	155 ml	Commune
17	Création d'un équipement d'intérêt public	1 4 912 m <sup>2</sup>	Commune
18	Création de voie et stationnement Chemin de Tieulières Création d'une voirie transversale de 6 m et création d'un parking	1 458 m <sup>2</sup>	Commune
19	Création d'une aire de stationnement pour camping car	1400 m <sup>2</sup>	Commune





## TITRE 7. LISTE DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX À PRÉSERVER



# RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

## **Selon l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,**

*«Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.»*

## **Selon l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,**

*«Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre 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, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.»*

## **Selon l'article R.151-41 du code de l'urbanisme,**

*«Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut :*

*1° Prévoir des règles alternatives, dans les conditions prévues à l'article R. 151-13, afin d'adapter des règles volumétriques définies en application de l'article R. 151-39 pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus ;*

*2° Prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;*

*3° Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs.»*

## **Selon l'article R.151-43 du code de l'urbanisme,**

*«Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :*

*...*

*4° Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ;*

*5° Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation ;*

*6° Délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L. 151-23 ;*

*....»*

# LE PATRIMOINE À PROTÉGER

## **Ils s'agit des protections établies au titre article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Le patrimoine identifié dans les secteurs ci-après doit être protégé, restauré, mis en valeur ou requalifié.

C'est un patrimoine pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

A Montpeyroux, les éléments, sites et secteurs à protéger figurent dans les tableaux ci-après.

Ils sont également cartographiés sur les plans de zonage du PLU (pièces 4.2 et 4.3).

La commune de Montpeyroux a signalé à la région Languedoc-Roussillon par courrier du 1<sup>er</sup> août 2014, son intérêt pour la documentation patrimoniale de l'Inventaire général, en leur demandant la réalisation d'un diagnostic territorial qui pourrait faire l'interface entre cette connaissance scientifique et le projet de territoire en cours au moment de l'élaboration du PLU de la commune.

Le document suivant est issu d'une collaboration entre l'Inventaire général de la Région Languedoc-Roussillon Midi-Pyrénées et l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Hérault. Il n'est pas exhaustif et propose quelques pistes, quelques prescriptions à la commune et au bureau d'études en charge du PLU.

Les éléments identifiés seront à reporter sur le règlement graphique et font l'objet d'une fiche descriptive assortie de commentaires.

## DISPOSITIONS GENERALES

### 1. Classification des immeubles à conserver au titre de leur valeur patrimoniale

Une sélection d'édifices à conserver au titre de leur intérêt patrimonial et à valeur de modèle, a été effectuée à partir de l'étude d'inventaire conduite entre 1974 à 1978. Ces immeubles sont repérés sur les plans joints selon deux graphismes qui permettent de distinguer deux types (a et b).

L'ensemble des éléments identifiés peut bénéficier de dispositions particulières éventuellement dérogatoires au règlement général du PLU.

**Type a – Dont la démolition ou l'altération sont interdites et dont la modification relèvera uniquement d'une restauration ou d'une mise en valeur respectant la composition et la cohérence architecturales de l'immeuble.**

*Représenté sur le plan par un aplat rouge*

Cette légende fait référence à des immeubles présentant un intérêt patrimonial exceptionnel. Ils doivent être conservés et protégés en tant qu'éléments invariants.

**Type b – Dont la modification est possible et autorisée sous conditions**

*Représenté sur le plan par un aplat rouge clair*

Cette légende fait référence à des immeubles présentant un intérêt patrimonial important.

Cette catégorie regroupe plusieurs typologies :

- immeubles se rapprochant de la cellule de la maison paysanne
- immeubles constitués du regroupement de plusieurs cellules de la maison paysanne
- immeubles se rapprochant du modèle de la maison bourgeoise
- mazets
- mas agricoles

Ils doivent être conservés. Toutefois, des modifications et extensions peuvent être admises conformément aux dispositions du présent règlement, si elles conservent les caractères ou éléments patrimoniaux identifiés, si elles poursuivent la composition de l'immeuble en cohérence avec son architecture.

### 2. Ravalement des façades

- A Montpeyroux, la pierre de taille concerne les encadrements mais n'existe pas ou peu en parement. Les bâtiments anciens du village ont été édifiés en moellons tout-venant hourdés à la chaux. Dans la plupart des cas, les murs doivent recevoir un enduit de finition talochée.

- Le ravalement d'une façade doit être l'occasion de retrouver les principes identifiés de décors.
- Les rares éléments de moulurations manquants ou dégradés doivent être restaurés, reconstitués ou complétés en prenant modèle sur les éléments encore en place sur l'immeuble concerné ou sur des bâtiments du même type.
- Les encadrements en surépaisseur et chaînes d'angles en pierre doivent être conservés et restaurés. Destinés à être apparent, ils doivent être mis à nu si la maçonnerie de pierre de taille a été enduite, avec une eau forte en finition.
- Dans la mesure du possible, le principe de la conservation des enduits anciens doit guider tout projet de ravalement. L'application d'un badigeon de chaux naturelle sur un vieux mortier participe à sa sauvegarde.
- Par son aspect, sa granulométrie, sa couleur, l'enduit doit se rapprocher le plus possible des anciens enduits locaux encore visibles sur certaines façades.
- Le rejointssement des murs peut être autorisé sur les bâtiments utilitaires (remises agricoles, caves, bâtiments annexes) et sur les façades d'avant l'époque moderne en moellons assisés.
- L'aspect final des joints doit copier l'aspect de la pierre avec une recherche d'effet d'ensemble qui ne souligne pas les joints, qui seront pleins, ni en creux, ni en saillie par rapport à la pierre. Les joints beurrés peuvent recouvrir les pierres légèrement en retrait (rejointssement dit « à pierre-vue »).
- A Montpeyroux, quelques façades d'époque moderne sont revêtues d'un enduit tyrolien avec des décors soignés qui doivent être nettoyés ou repris en respectant le principe des décors (fausses chaînes d'angle harpées, encadrements à filets etc.)
- A l'occasion des ravalements, les façades (et les toitures) doivent être débarrassées de tous les éléments inesthétiques accumulés au fil des ans

### 3. Percements

- Les reprises ou modifications de percements doivent être guidées par la composition de la façade, avec l'obligation de conserver les éléments de décors anciens ou avec la recommandation de conserver les principes de décors de la façade lorsque ceux-ci ont disparu. Ils doivent être l'occasion d'une amélioration de la cohérence de l'ensemble de la façade.
- Les percements nouveaux ne sont envisageables que dans la mesure où ils ne dénaturent pas la façade et s'inscrivent dans sa composition et sont de proportion traditionnelle locale.
- Les grands percements des rez-de-chaussée à usage d'activités ou de garage doivent être positionnés de façon à correspondre à la logique des descentes de charges exprimées par la composition de la façade : parties pleines en continuité verticale.

- Les vides des rez-de-chaussée doivent avoir une dimension compatible avec l'importance de la masse construite qu'ils supportent en étage. Les rez-de-chaussée constituent une assise structurelle et visuelle de l'immeuble.
- Les grands percements des rez-de-chaussée doivent recevoir un encadrement en cohérence avec celui des baies existantes ou avec la typologie de façade concernée – en général porte cochère à linteau plat ou segmentaire.

#### 4. Menuiseries

- Le principe de la conservation des menuiseries anciennes doit guider tout projet, avec la possibilité de poser un vitrage thermique simple ou d'installer une double fenêtre intérieure.
- Les menuiseries doivent occuper l'emprise totale du percement.
- Les menuiseries nouvelles doivent être homogènes sur l'ensemble de la façade, sauf éventuellement pour les locaux d'activités à rez-de-chaussée qui nécessitent de grands percements. Chaque cas doit être étudié de manière spécifique.
- Il peut être demandé la conservation des éventuels remplois présentant un intérêt archéologique (éléments provenant du château par exemple).
- La pose d'une double fenêtre intérieure peut permettre de satisfaire aux exigences thermiques et phoniques.
- Les menuiseries intégrant des vitrages isolants devront, en évitant tout archaïsme, respecter les dessins des menuiseries d'origine, correspondant à l'époque du bâtiment. Elles pourront être adaptées pour répondre aux performances techniques requises.
- Les menuiseries nouvelles doivent être en bois peint. Elles doivent suivre les modèles anciens pour les profils et la dimension des carreaux.
- Les baies commerciales ou créées à l'occasion d'une opération globale d'aménagement du bâtiment, peuvent recevoir des menuiseries métalliques. Des grilles de protection extérieures sont autorisées. Les éventuels volets roulants seront disposés à l'intérieur, non visibles.
- Les volets anciens traditionnels doivent être conservés et restaurés dans la mesure du possible.
- Les volets nouveaux doivent être réalisés en bois en s'inspirant du dessin des modèles traditionnels.
- Les portes d'entrée piétonne et bâtarde anciennes doivent être conservées et restaurées dans la mesure du possible.
- Les portes nouvelles doivent être réalisées en bois ou en métal en s'inspirant des modèles anciens.
- L'introduction de l'aluminium, pour les baies commerciales au rez-de-chaussée, peut être autorisée au cas par cas, après étude spécifique.

## 5. Devantures commerciales ou de locaux d'activités en rez-de-chaussée

- Le projet doit être cohérent avec la façade de l'immeuble et des immeubles voisins de part et d'autre. L'architecture est prioritaire sur l'équipement commercial.
- Le projet devra s'insérer dans le percement existant concordant avec la porte bâtarde de la cellule de base de la maison paysage identifiée. La devanture sera posée en feuillure.
- Tout élargissement sera étudié au cas par cas, avec le maintien d'un trumeau (partie pleine en façade entre deux baies).
- Les devantures en applique seront conformes aux modèles traditionnels avec une saillie maximale de 30 cm.
- Les parties menuisées et encadrements de baies doivent être en bois peint ou métal. Les couleurs doivent être sobres afin de conserver l'architecture de l'immeuble prédominante.

## 6. Ferronnerie et serrurerie

- Les éléments de serrurerie et de ferronnerie anciens en fer forgé ou fonte doivent être conservés et restaurés.
- Décapés, protégés antirouille puis remis en peinture, ils doivent être peints dans le ton des menuiseries, en plus foncé.
- En cas de remplacement, les garde-corps doivent être traités dans le même esprit que les éléments traditionnels ou être simplifiés, à barreaux droits.

## 7. Ajouts en façade

- Le ravalement d'un immeuble doit s'accompagner d'une remise en ordre des canalisations et réseaux existants.
- Les coffrets de branchement et de comptage (EDF, télédistribution etc.) doivent être situés dans les parties communes ou sur une façade secondaire, sauf si cela s'avère techniquement impossible. Ils ne doivent pas interrompre un élément d'architecture. Ils doivent être encastrés et fermés d'un volet en bois ou métal peint. Ce principe conduit toute installation technique ayant un impact en façade.
- Toute adjonction extérieure transformant la façade et nuisant à sa composition est interdite.
- Les éventuels balcons nouveaux seront autorisés côté cour. Les éventuelles saillies créées côté rue, en particulier sur les façades constituant l'alignement du « villages-rue », seront très limitées.
- Les vérandas ou jardins d'hiver doivent être réalisés en profilés de bois peint ou de métal de section fine.

## 8. Couverture

- Les faîtages doivent être parallèles à la voie, le pourcentage des pentes de toiture compris entre 25 et 35%.

- La couverture doit être réalisée en tuiles de terre cuite de type traditionnelle, « tuiles canal » dans les tons de la nappe des couvertures anciennes existantes.
- La tuile de récupération est recommandé en couvert.
- La pose de « tuiles de canal » de couvert sur plaques de support tuiles peut, au cas par cas, être admise sur les extensions des constructions agricoles.
- Les corniches dites génoises à trois rangs doivent être conservées et restaurées. Une isolation des combles sous toiture ne devra pas altérer ce motif traditionnel.
- La création de terrasses est autorisée sous condition avec la priorité de la conservation des toitures anciennes. Sont admises les terrasses couvertes en attique et des aménagements de terrasses extérieures dans le prolongement des premiers étages d'habitations.
- Les éoliennes individuelles en toiture sont interdites.

## 9. Energies renouvelables

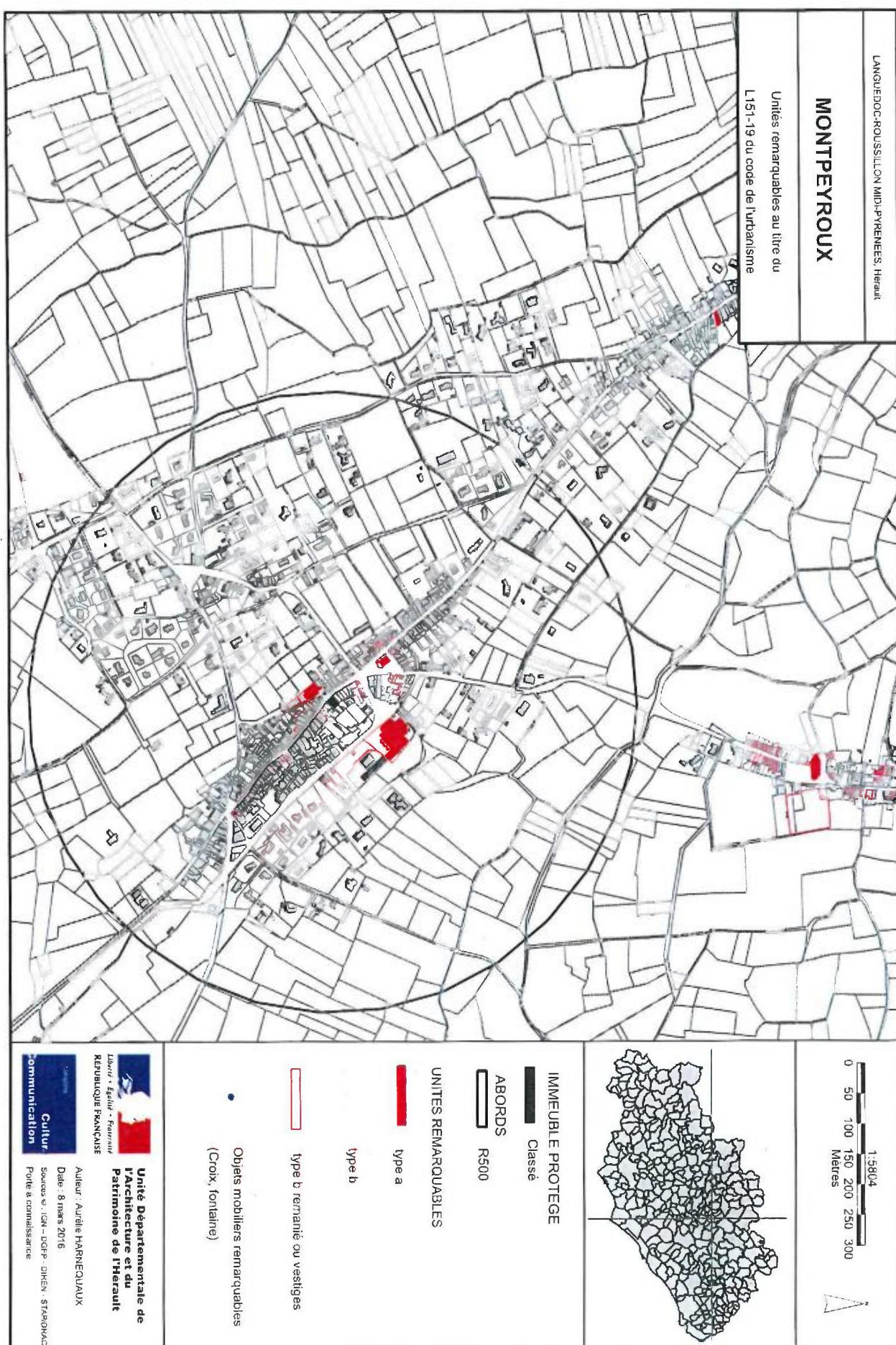
- Les équipements de production ou de régulation thermique seront disposés à l'intérieur des édifices ou placés sur la parcelle privative, dans les jardins ou cours, invisibles depuis l'espace public.
- La pose de capteurs solaires est interdite sur les toitures anciennes.
- L'implantation de panneaux solaires peut être autorisée sous conditions. Sa surface est réduite. L'emplacement du panneau solaire doit correspondre avec la composition de la façade. Il ne doit pas être ajouté à une série d'éléments disparates, afin d'éviter le mitage du toit. Le nombre de panneaux est limité au nombre de travées de façade et sont placés avec le grand côté dans le sens de la pente. Les capteurs solaires doivent être intégrés esthétiquement en les considérant comme un composant du bâti et non comme un simple élément technique, corps étranger à l'architecture : fonction couverture, brise soleil, verrière, bardage etc.. Les panneaux solaires peuvent composer la toiture d'une annexe en fond de jardin. Ils peuvent être adossés à la façade arrière et constituer un auvent qui abritera une terrasse contre la maison.

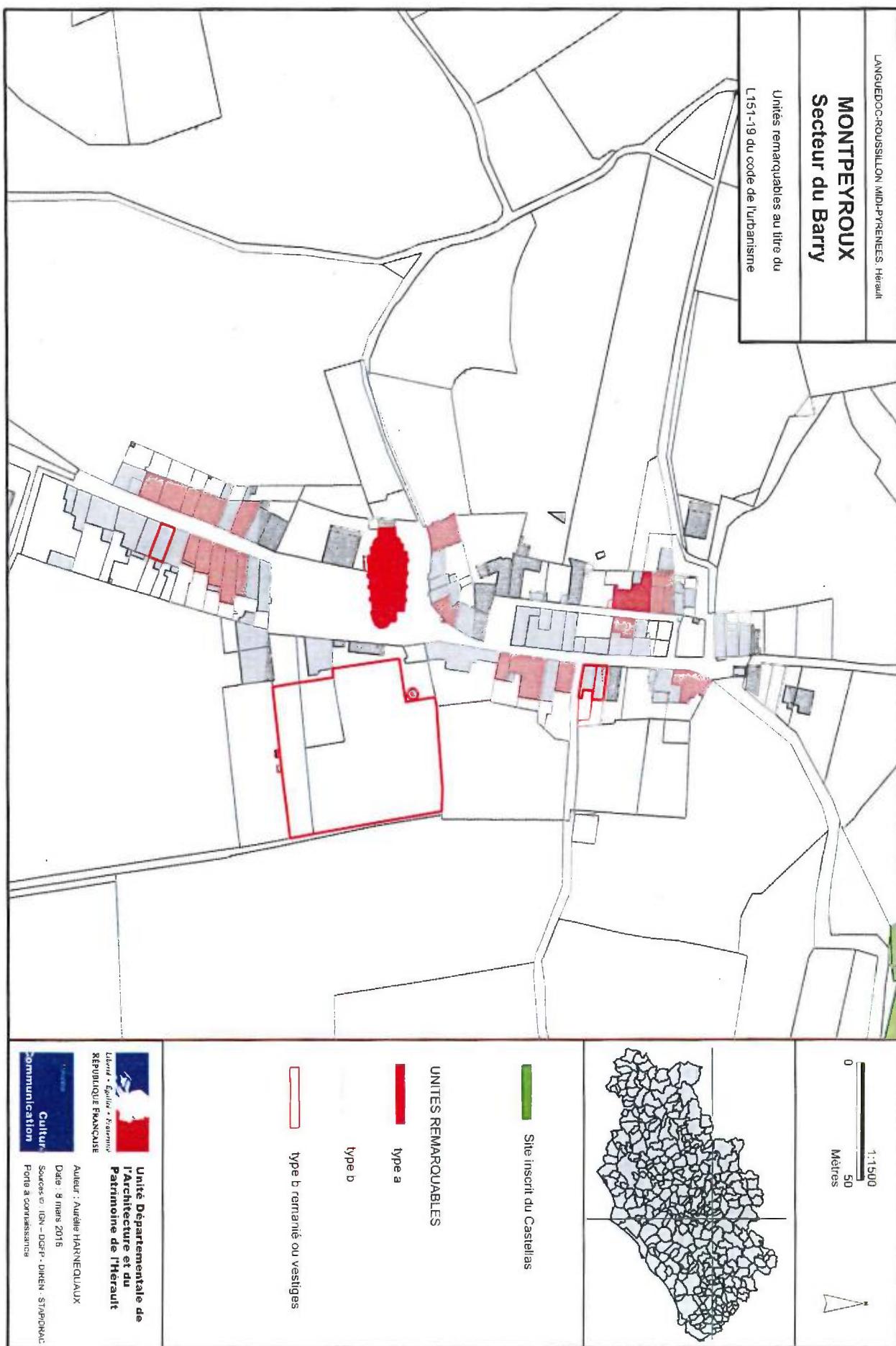
**Les immeubles non identifiés par l'étude participent néanmoins à la continuité urbaine du bâti et les projets devront poursuivre ce qui constitue l'identité du village de Montpeyroux.**

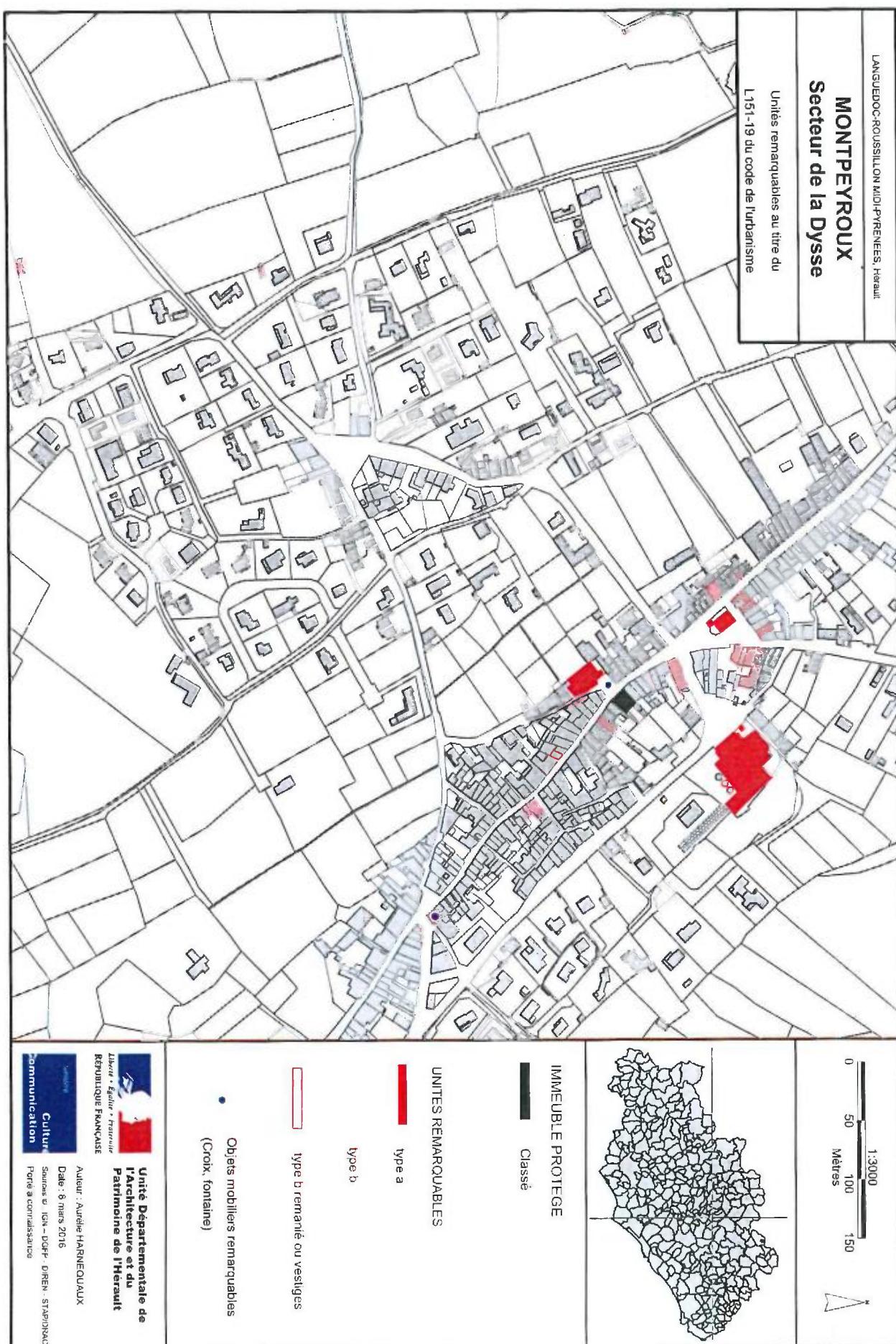
- Les projets de travaux et les constructions nouvelles s'appuieront sur les caractéristiques patrimoniales identifiées et s'inscriront dans la qualité urbaine et paysagère du secteur identifié.
- Les modifications du volume extérieur conserveront les principes d'organisation des constructions identifiées sur l'entité parcellaire et conserveront l'expression typologique des façades anciennes, en particulier en terme de rythmes.

- La réinterprétation des modèles identifiés par l'introduction de matériaux nouveaux ou d'expressions contemporaines sera admise si elle contribue à une mise en valeur de l'immeuble ou de la séquence urbaine dont il fait partie.
- Les bâtiments nouveaux pourront privilégier une expression contemporaine, et témoigner de leur époque de construction, à la condition de s'insérer dans les gabarits existants et dans les teintes et textures, de s'insérer dans l'environnement bâti et paysager.

**Les immeubles protégés au titre des monuments historiques sont soumis à la législation relative aux monuments historiques.**

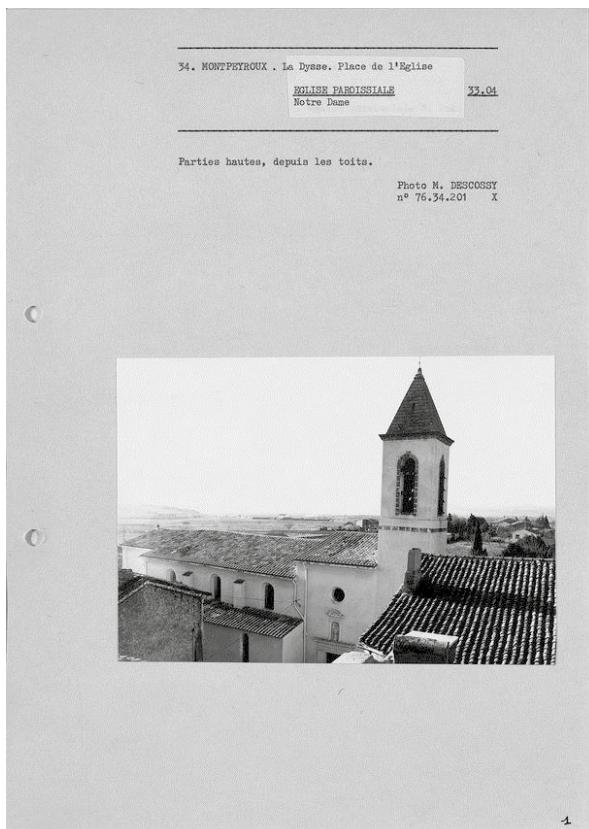






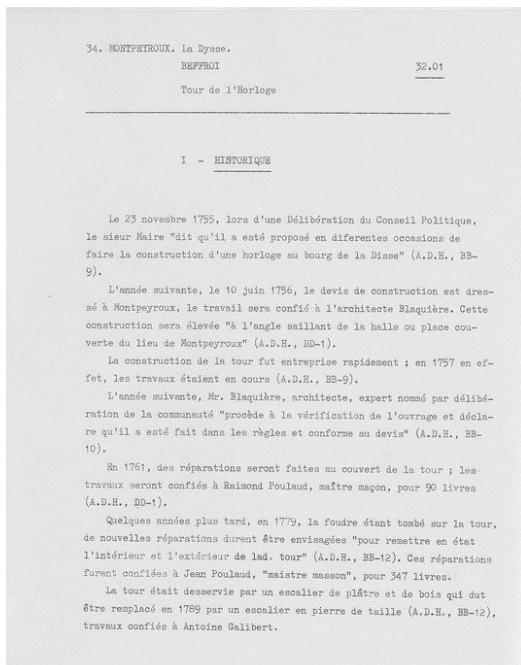
## 1 La Dysse (village) - Eglise, C 265

Eglise dite chapelle de pénitents blancs ; en 1665 construction d'une chapelle de pénitents blancs dédiée à la Vierge et à Saint-Roch ; elle devient église paroissiale après la Révolution ; en 1821 agrandissement sur les plans de Beaumes, architecte.



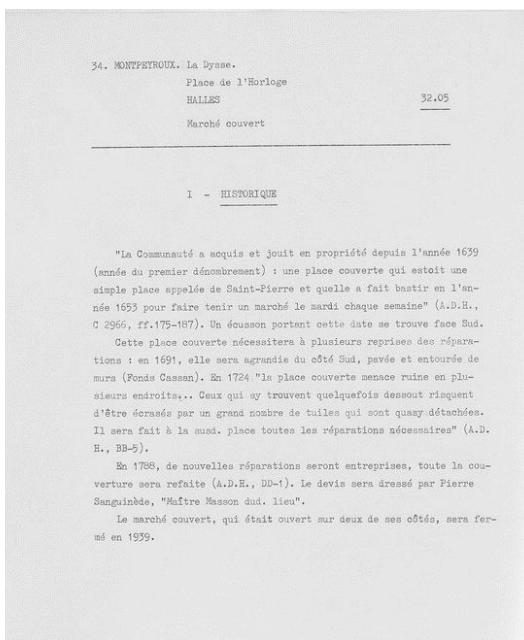
## 2 La Dysse (village) - Beffroi, C. 162

Construction en 1756 et 1758 par l'architecte Blaquièvre, à l'angle de la place couverte



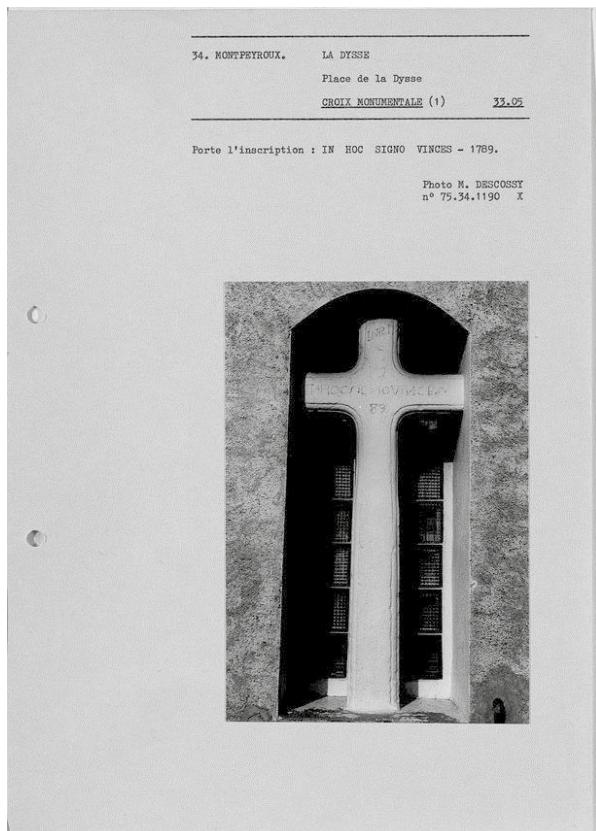
## 3 La Dysse (village) - Marché couvert, C. 162

Construction en 1653 pour la communauté de la Dysse, construction du beffroi communal en 1758, fermeture des portiques en 1939.



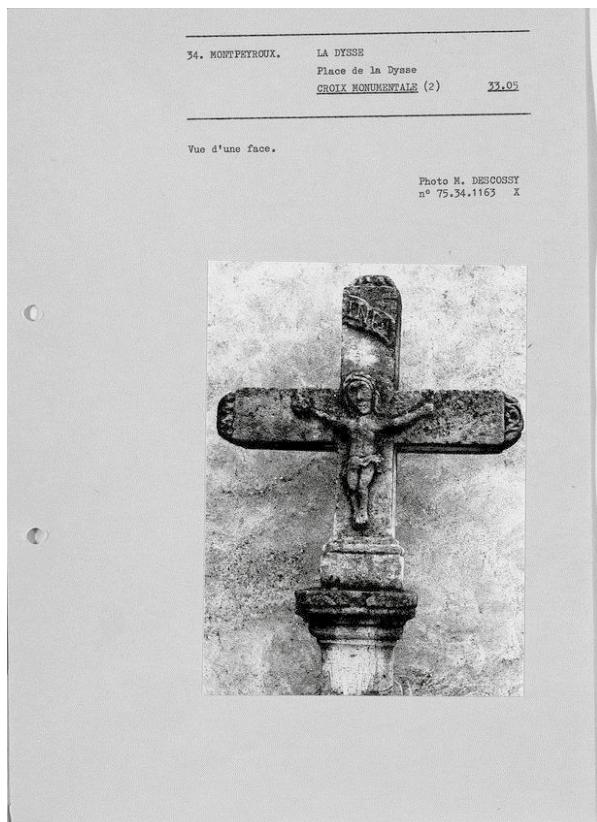
## 4 La Dysse (village) - Croix monumentale, C 1137

Fin 4<sup>e</sup> quart du 18<sup>e</sup> siècle, année 1789, porte la date.



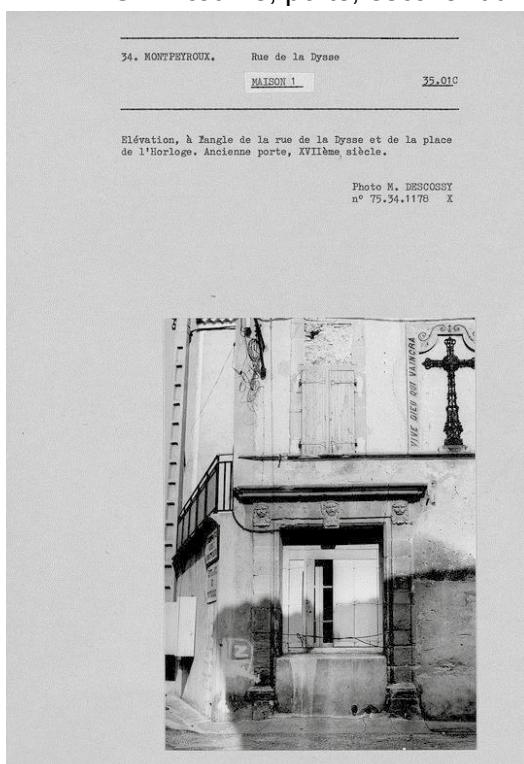
## 5 La Dysse (village) - Croix monumentale, non cadastrée, place de l'église

Commandée à l'occasion de l'agrandissement de la halle en 1691 par les notables de Montpeyroux au tailleur de pierre Pierre Lauret.



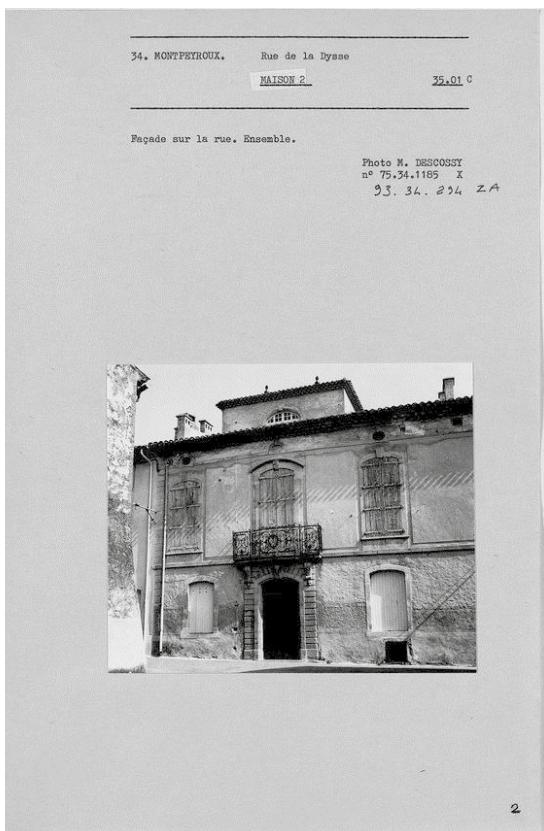
## 6 La Dysse (village) - C 151 [La Dysse, maison 1]

Gros-œuvre, porte, escalier du 17<sup>e</sup> siècle ; élévation latérale reconstruite après 1830.



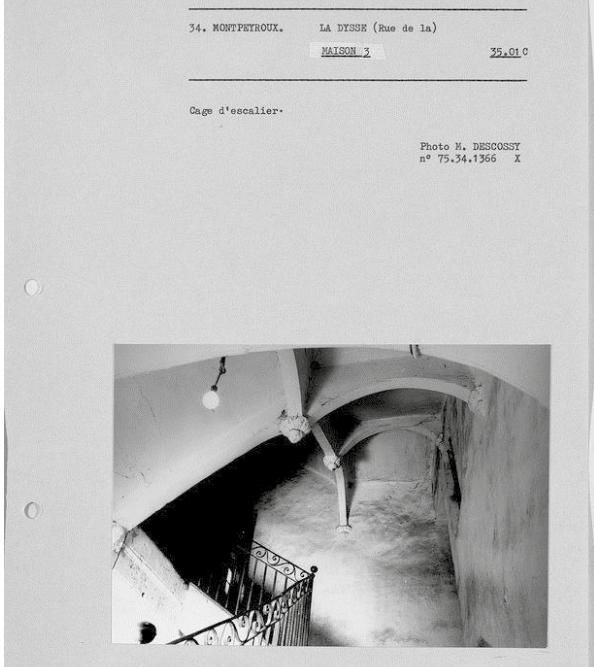
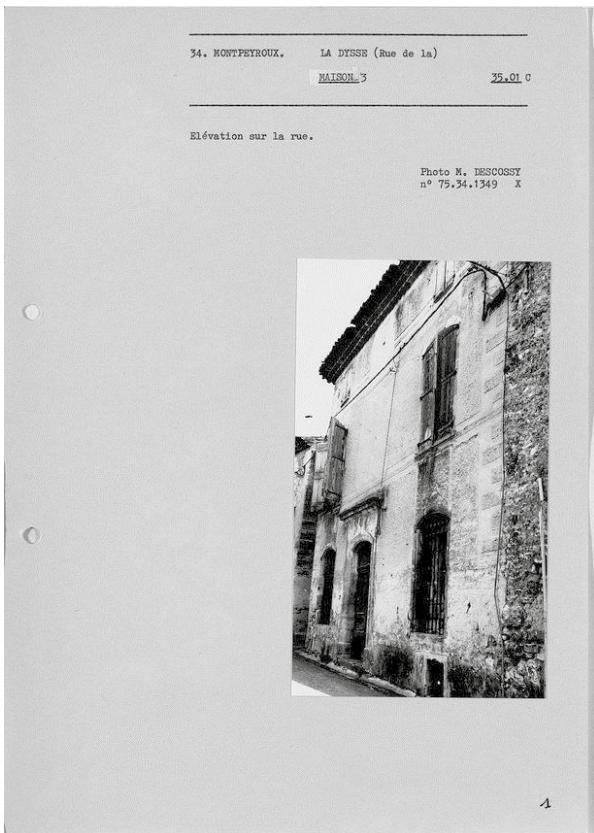
## 7 Dysse (village) - C 140, 11 rue de la Dysse [La Dysse, maison 2]

Maison de négociant, d'artisan ; construction probable de la maison, du décor de gypserie et de ferronnerie autour de 1750 pour le négociant et fabricant de vert de gris, Henri Fajon, qui possède un atelier de verdet dans sa cave ; vestiges d'un plafond peint du 17<sup>e</sup> siècle ; d'une maison englobée dans la maison du 18<sup>e</sup> siècle



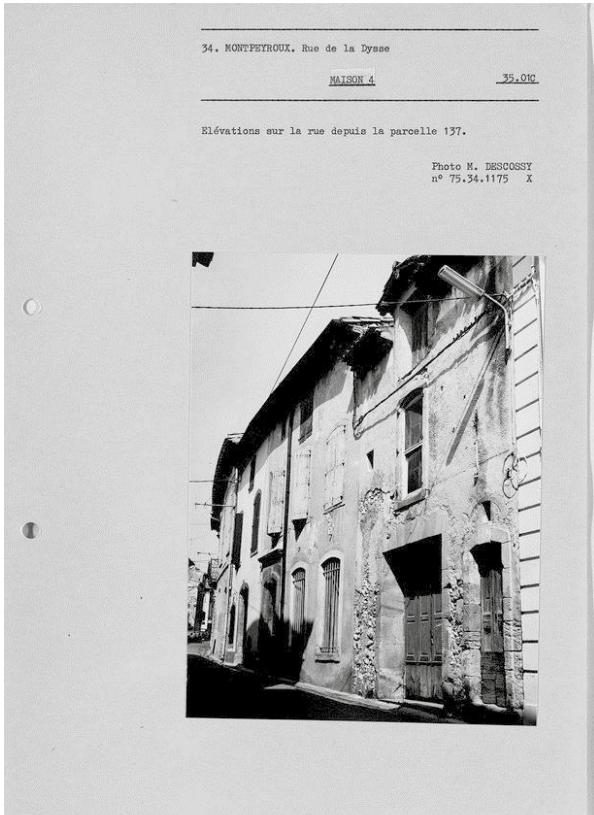
## 8 La Dysse (village) - C 104, 37 rue de la Dysse [La Dysse, maison 3]

Maison du 18<sup>e</sup> siècle du même type que la 2<sup>e</sup> maison



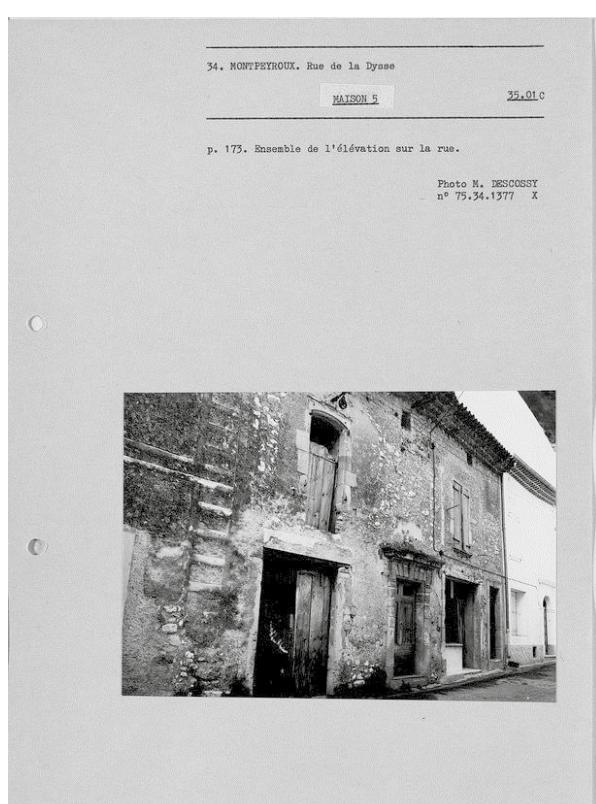
## 9 La Dysse (village) - C 1353, 17 rue de la Dysse [La Dysse, maison 4]

18<sup>e</sup> siècle



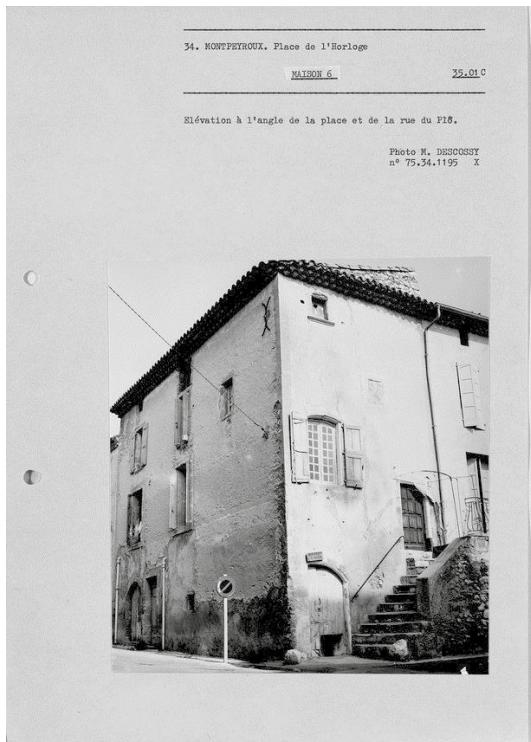
## 10 La Dysse (village) - C 173, 32 rue de la Dysse [La Dysse, maison 5]

Maison du 17<sup>e</sup>, baies reperçées au 18<sup>e</sup> siècle et au 20<sup>e</sup> siècle



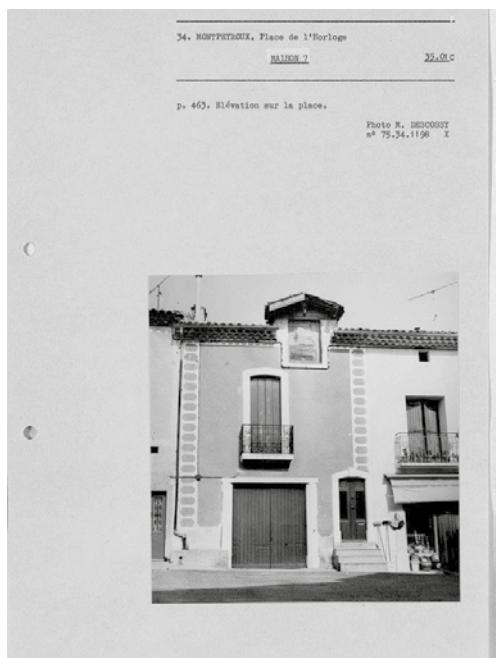
## 11 La Dysse (village) - C 457, 9 place de l'Horloge [La Dysse, maison 6]

Maison du 18<sup>e</sup> siècle, présentant des vestiges du 17<sup>e</sup> siècle.



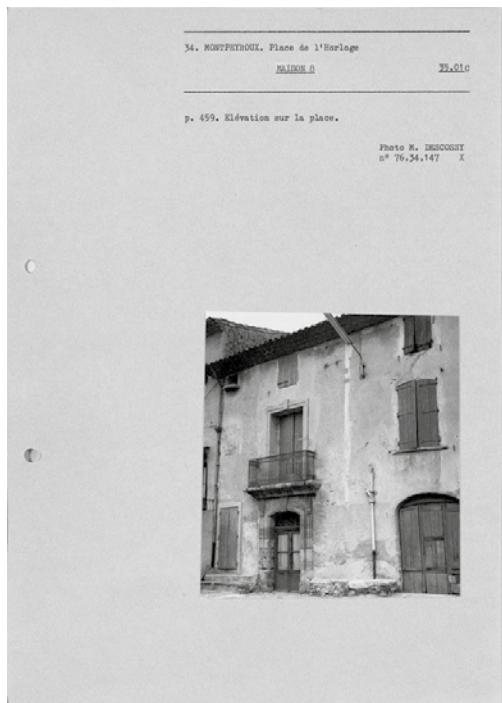
## 12 La Dysse (village) - C 463, 15 place de l'Horloge [La Dysse, maison 7]

19<sup>e</sup> siècle



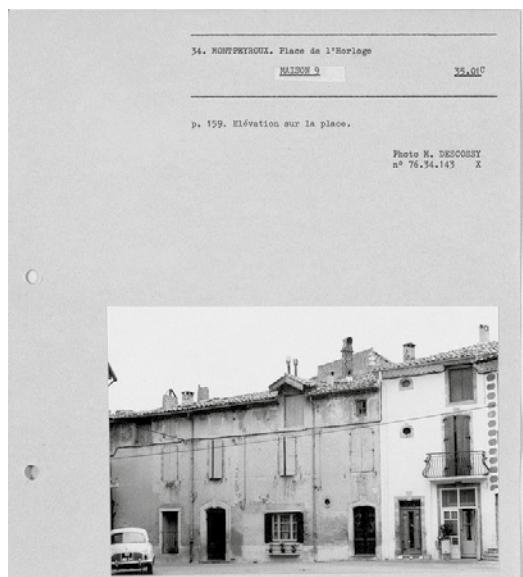
## 13 La Dysse (village) - C 1163, 11 place de l'Horloge [La Dysse, maison 8]

Construction vers 1800



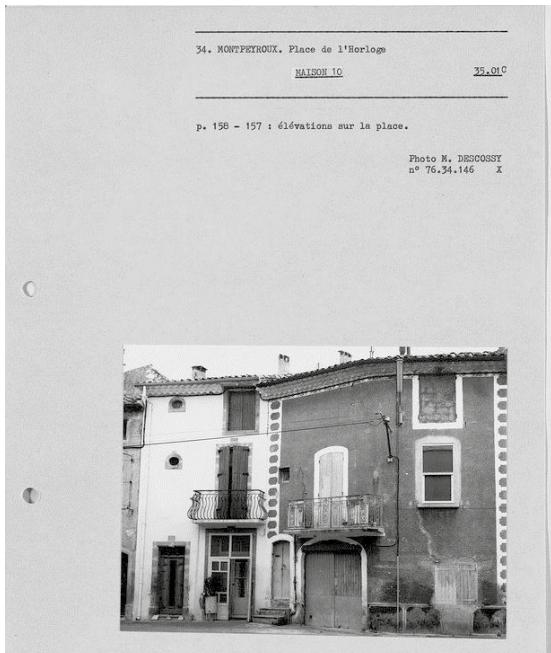
## 14 La Dysse (village) - C 159, 17 place de l'Horloge [La Dysse, maison 9]

18<sup>e</sup> siècle



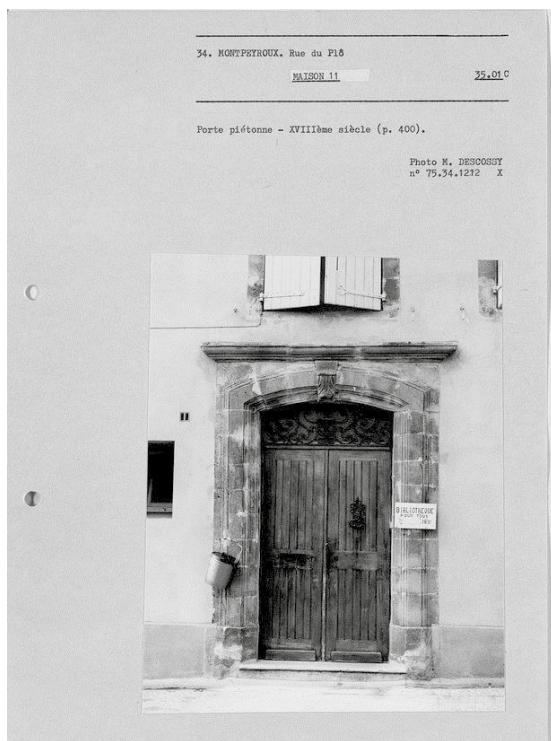
## 15 La Dysse (village) - C 157-158, 18-19 place de l'Horloge [La Dysse, maison 10]

Maison du 18<sup>e</sup> siècle avec atelier de fabrication du vert de gris dans la cave

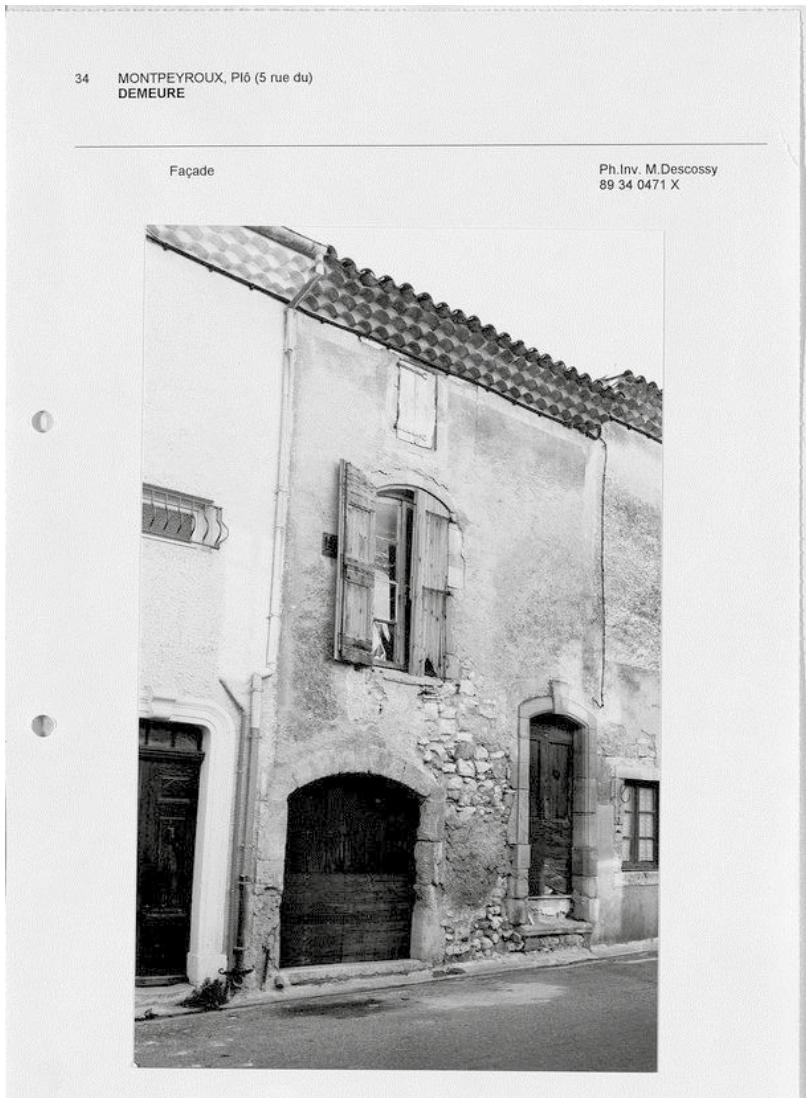


## 16 La Dysse (village) - C 400, 8 place de l'Horloge [La Dysse, maison 11]

Maison du 18<sup>e</sup> siècle avec sous-sol servant d'atelier de fabrication du vert de gris



**17 La Dysse (village) - maison 5 rue du Plô C. 403**



## 18 La Dysse (village) - Cave coopérative, C 1404

3<sup>e</sup> quart 20<sup>e</sup> siècle

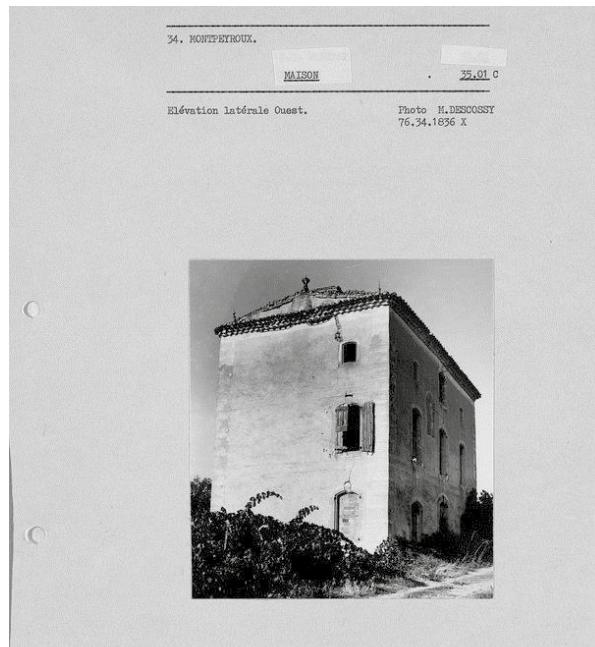
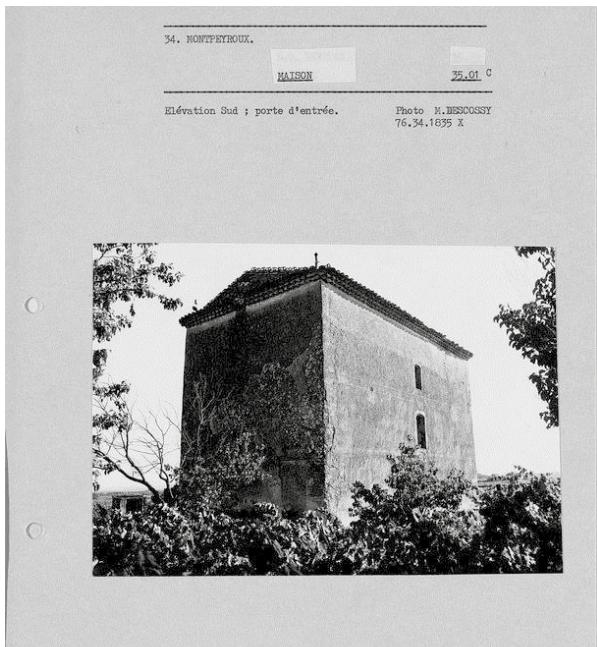
Le Génie rural donne son accord pour la construction de la coopérative le 1er décembre 1949, après une demande d'aide faite par un groupe de viticulteurs en octobre 1948. Joseph Rouquier est cité comme architecte. La société coopérative est constituée en 1950. Le premier agrandissement est réalisé vers 1955 dans le prolongement de la coopérative initiale, sur toute la largeur et sur une profondeur de 7m. L'avis favorable du Génie rural est daté du 16 avril 1955 et mentionne Rouquier comme architecte. Dans les années 1970-75 et avant 1977, un bâtiment et des cuves extérieures sont implantés à l'arrière et sur le côté de la coopérative. Un autre bâtiment et de nombreuses cuves extérieures le sont plus tardivement (en 1980-1984 ?) à l'écart de la coopérative, sur la droite.

La coopérative est représentative des coopératives à grand vaisseau unique avec bas-côtés construites par Joseph Rouquier (Cabrières, Saint-Drézéry, Assas, Valflaunès, Baillargues, Gigan, Saint-Bauzille-de-la-Sylve, Saint-André-de-Sangonis, etc.). La mise en évidence du transformateur électrique, érigé à l'écart tel un campanile, n'est pas habituelle chez Rouquier ; le motif se retrouve néanmoins dans quelques cas (à Causses-et-Veyran et Pérols par exemple), comme dans une des dernières créations de Paul Brès, à Aigne. La coopérative est également très représentative des créations de Rouquier avec avant-corps et quais de réception des vendanges en façade principale, inscrits dans des grands arcs comme à Balaruc-le-Vieux ou Murviel-les-Montpellier, Saint-Drézéry, Assas, Valflaunès, etc.



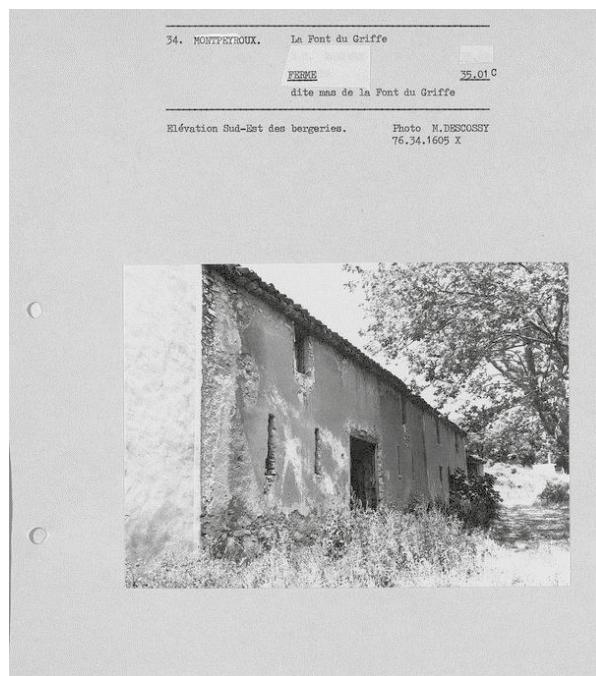
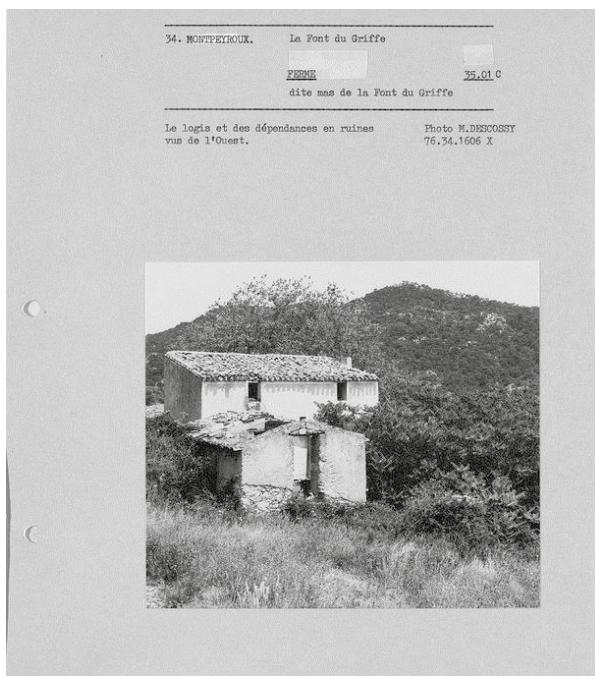
## 19 Le Brusq - Ferme, D 1078, rue de la croix des Rams [Le Brusq, maison]

18<sup>e</sup> siècle



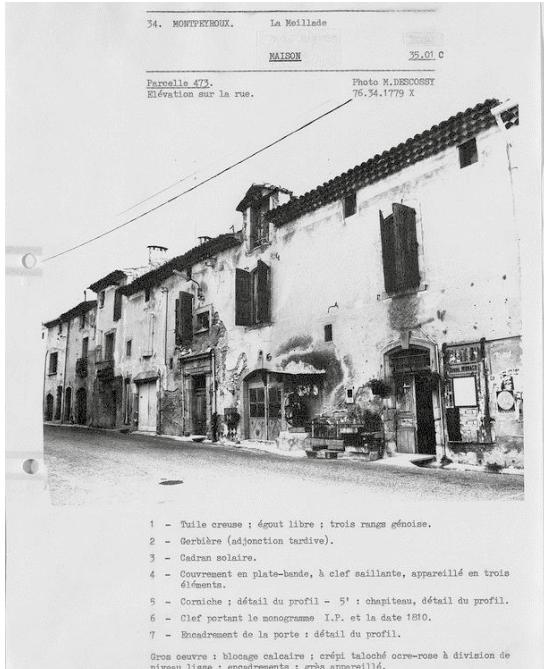
## 20 La Font du Griffé - Ferme, A 46 [Mas, Font du Griffé]

19<sup>e</sup> siècle



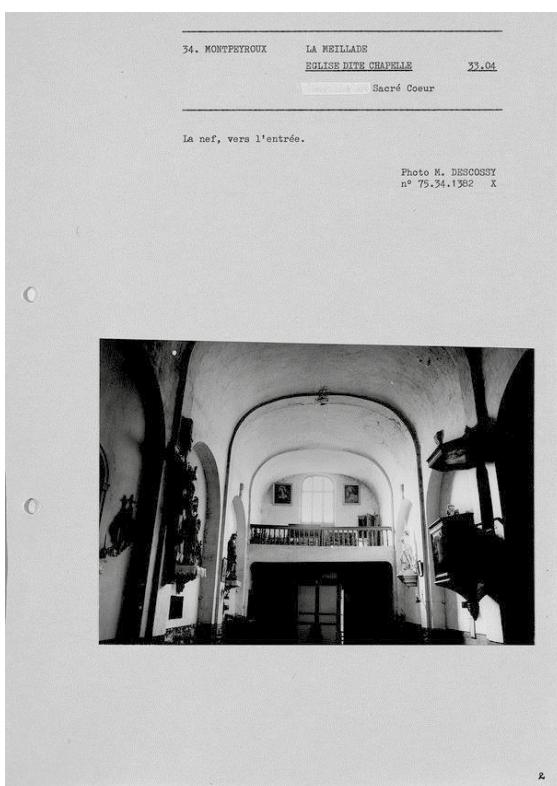
## 21 La Meillade - Maison, E 798 [La Meillade, maison]

la date 1810 inscrite sur une porte semble dater l'ensemble de la maison du début du 19<sup>e</sup> siècle



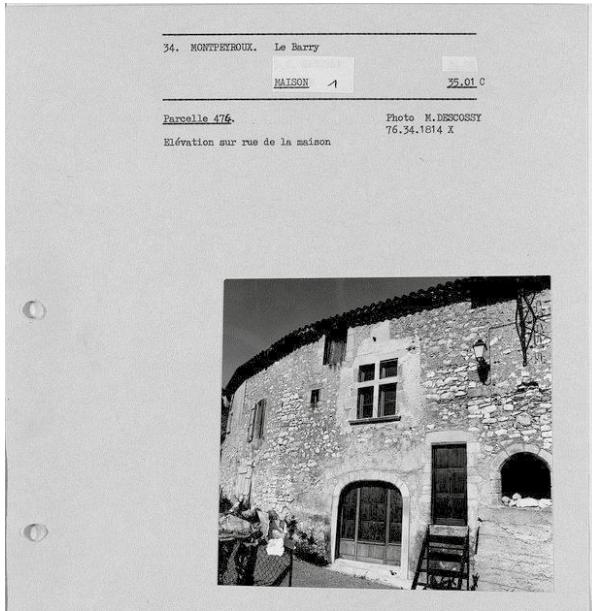
## 22 La Meillade – Eglise dite chapelle du Sacré cœur, E 458

Fin 3<sup>e</sup> quart du 18<sup>e</sup> siècle, année 1763, daté par source



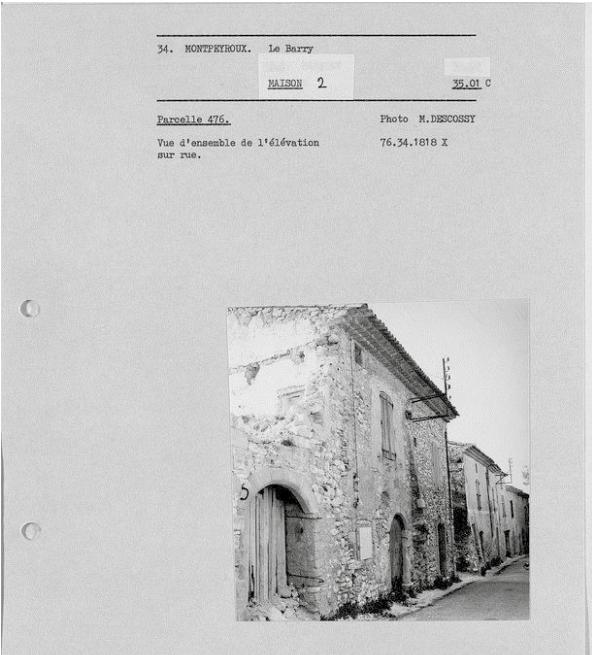
## 23 Le Barry - Maison, B 474, 14 rue du Castellas [Le Barry, maison 1]

17<sup>e</sup> siècle



## 24 Le Barry - Maison, B 556-557, 8 rue du Castellas [Le Barry, maison 2]

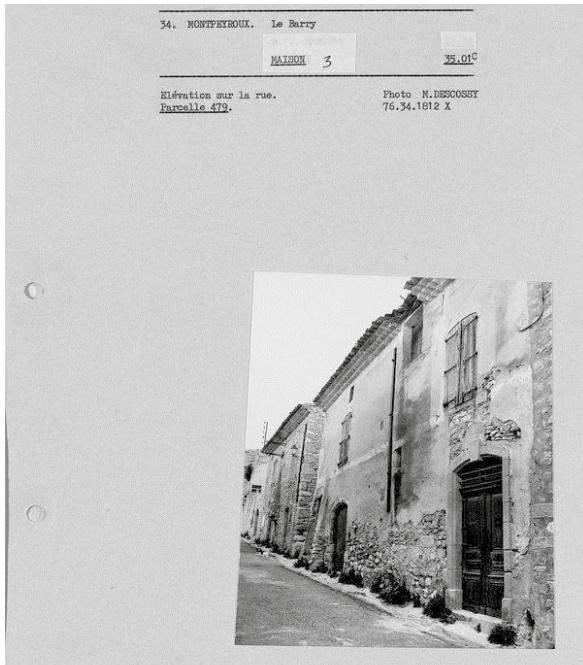
18<sup>e</sup> siècle



## 25 Le Barry - Maison, B 621, 6 rue du Castellas [Le Barry, maison 3]

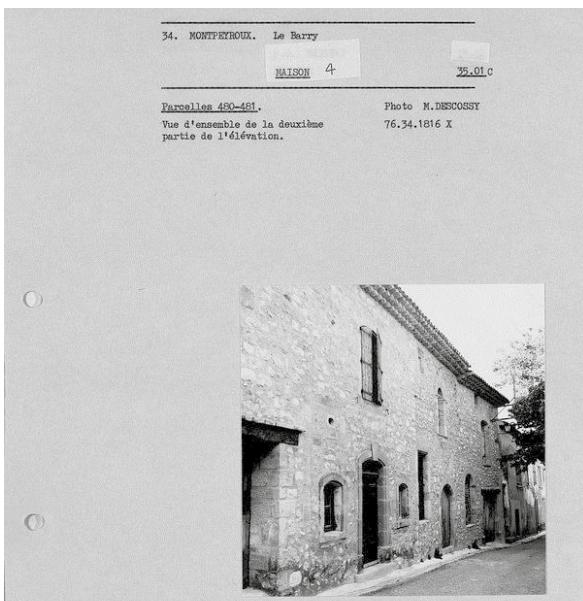
18<sup>e</sup> siècle

Grande maison d'angle avec jardin clos de murs en pierre à l'arrière. L'avant-toit de l'élévation postérieure n'a pas de génoise mais est pourvu d'une gouttière en terre cuite vernissée avec tuyau de descente en terre cuite non vernissée. Dans le jardin, puits extérieur en pierre. Dans le comble, la charpente est lambrissée de roseaux.



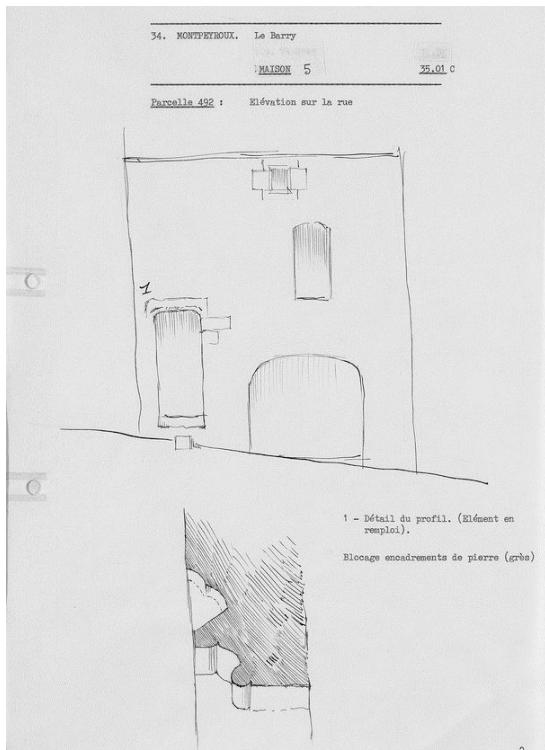
## 26 Le Barry - Maison, B 480-481, 4 rue du Castellas [Le Barry, maison 4]

Regroupement sous le même toit peut-être au 19<sup>e</sup> siècle, de quatre petites maisons du 17<sup>e</sup> siècle.



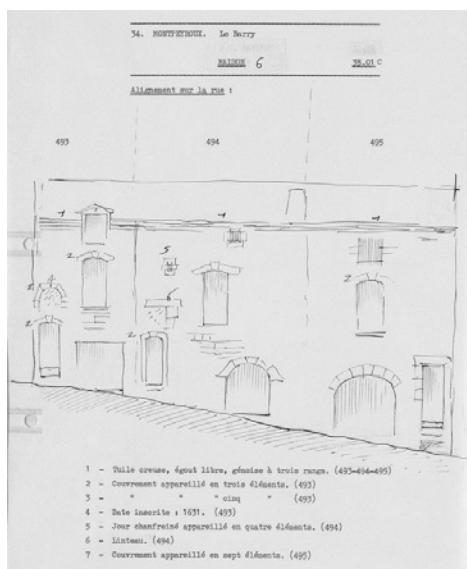
## 27 Le Barry - Maison, B 492, 22 rue du Barry [Le Barry, maison 5]

Maison du 19<sup>e</sup> siècle, encadrement de porte du 16<sup>e</sup> provenant peut-être du château



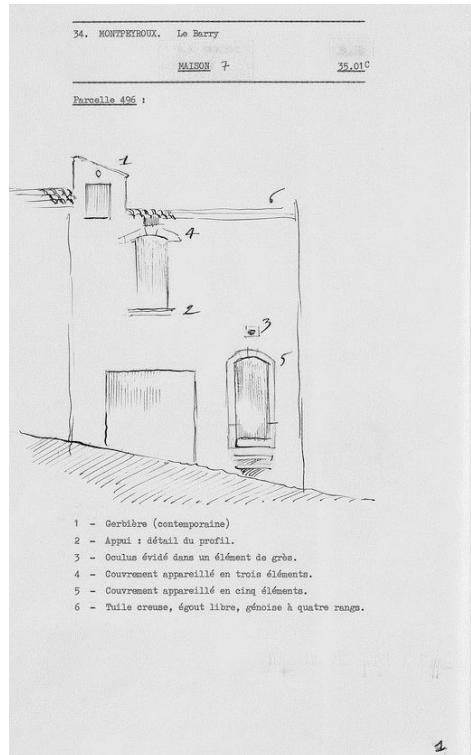
## 28 Le Barry - Maison, B 493 à 495, 16-18-20 rue du Barry [Le Barry, maison 6]

Regroupement du 18<sup>e</sup> siècle de trois petites maisons du 17<sup>e</sup> (porte datée 1631)



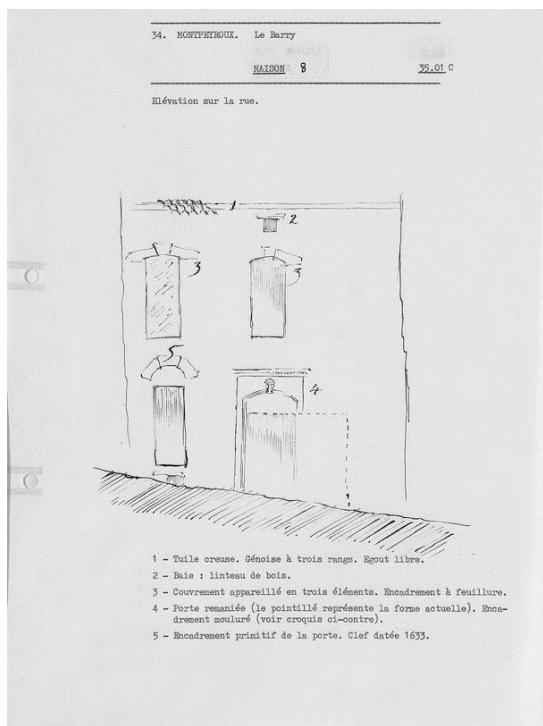
## 29 Le Barry - Maison, B 496, 14 rue du Barry [Le Barry, maison 7]

18<sup>e</sup> siècle



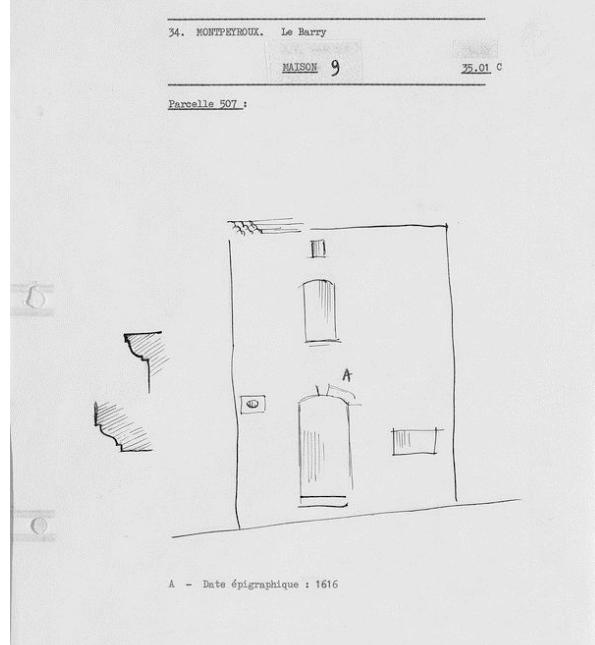
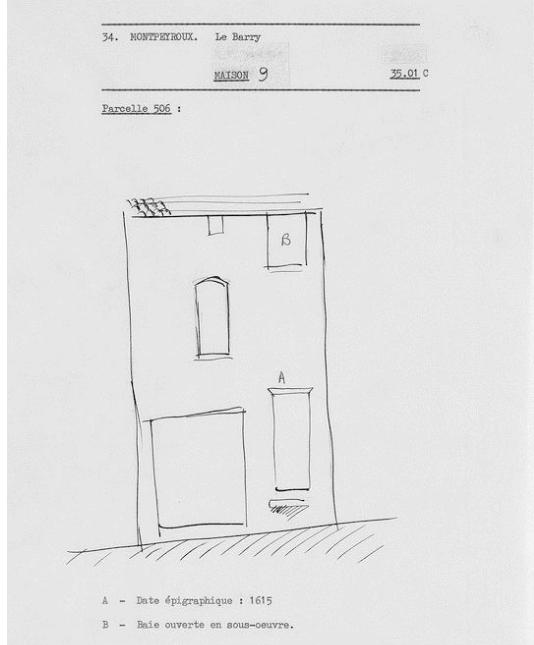
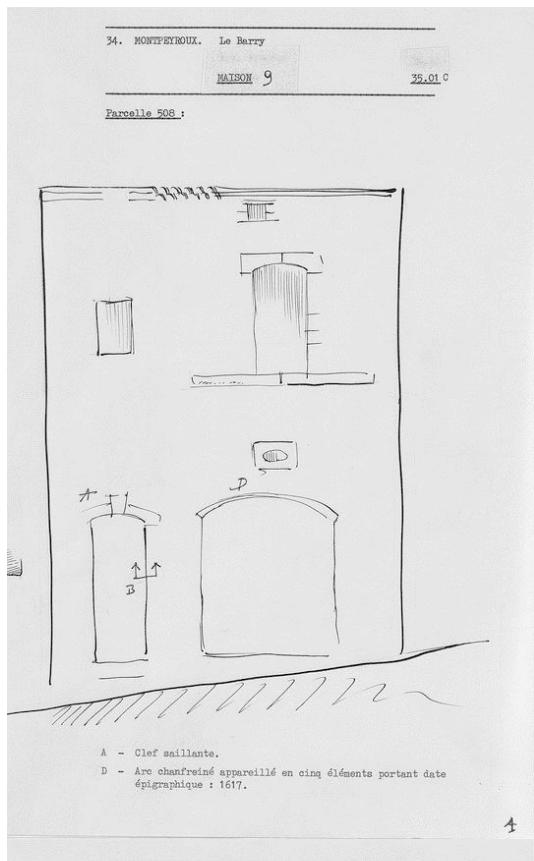
## 30 Le Barry - Maison, B 498, 10 rue du Barry [Le Barry, maison 8]

Gros-œuvre de 1633, baies reperçées au 18<sup>e</sup> siècle



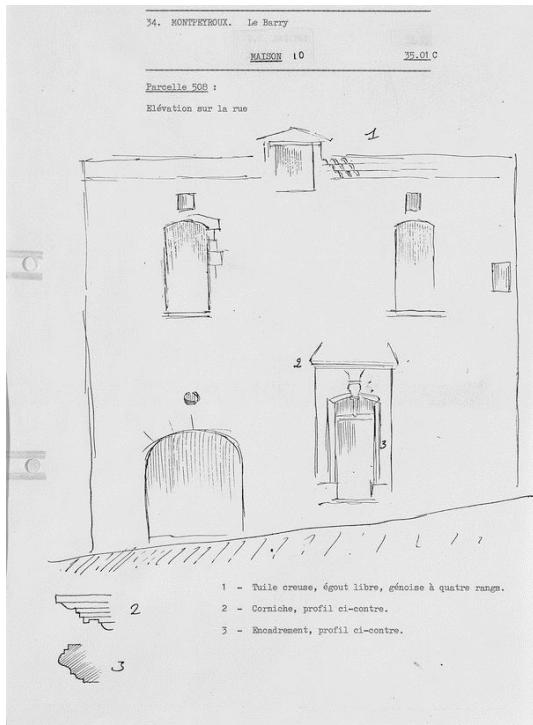
## 31 Le Barry - Maison, B 658-659-507, 3-5-7 rue du Barry [Le Barry, maison 9]

Maison de 1617, reprise au 18<sup>e</sup> siècle comme les maisons voisines



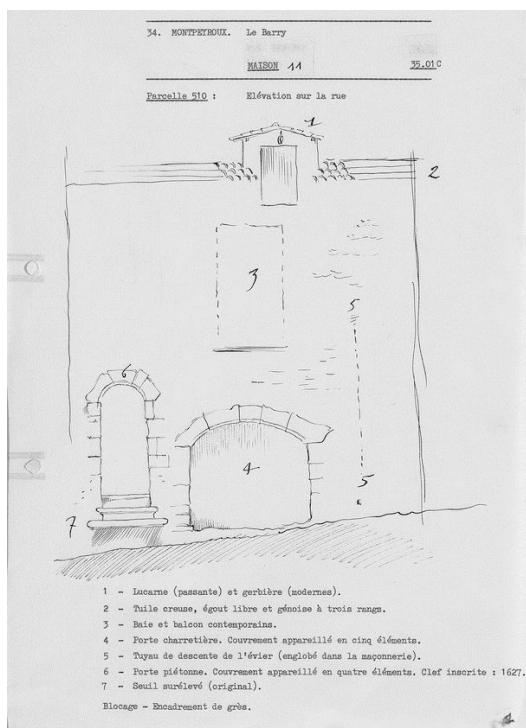
## 32 Le Barry - Maison, B 508, 9 rue du Barry [Le Barry, maison 10]

18<sup>e</sup> siècle



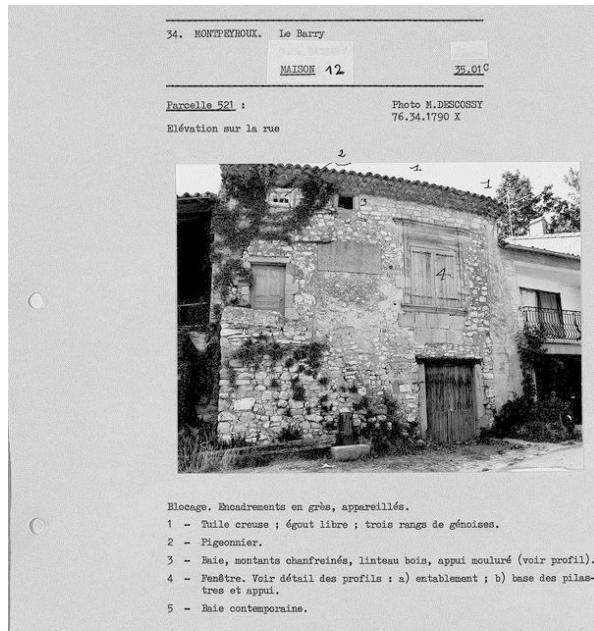
## 33 Le Barry - Maison, B 510, 13 rue du Barry [Le Barry, maison 11]

Début 2<sup>e</sup> quart 17<sup>e</sup> siècle, année 1627, porte



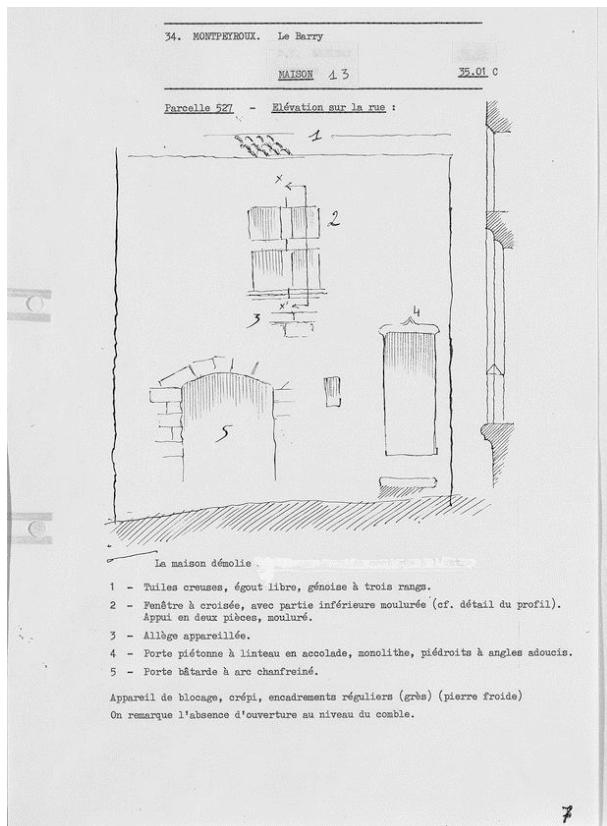
## 34 Le Barry - Maison, B 521, place de l'Hôpital [Le Barry, maison 12]

Maison 19<sup>e</sup> siècle, présentant une grande baie 1<sup>re</sup> moitié du 17<sup>e</sup> siècle, remploi provenant peut-être du château



## 35 Le Barry - Maison, B 528-a, rue de Fontvieille [Le Barry, maison 13]

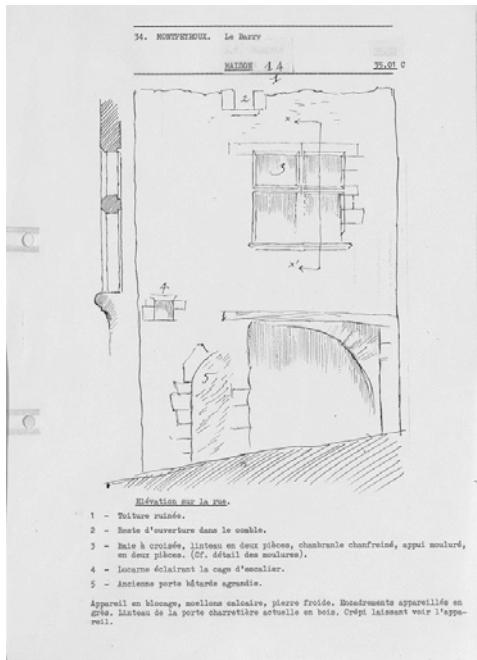
1<sup>re</sup> moitié 17<sup>e</sup> siècle



36

**Le Barry - Maison, B 528-b, rue de Fontvieille [Le Barry, maison 14]**

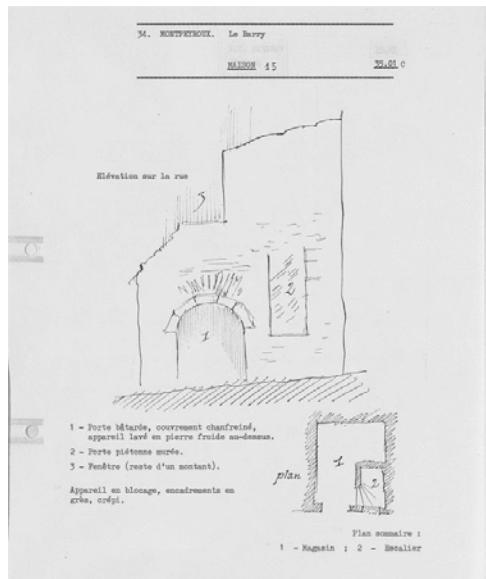
1ere moitié 17<sup>e</sup> siècle



37

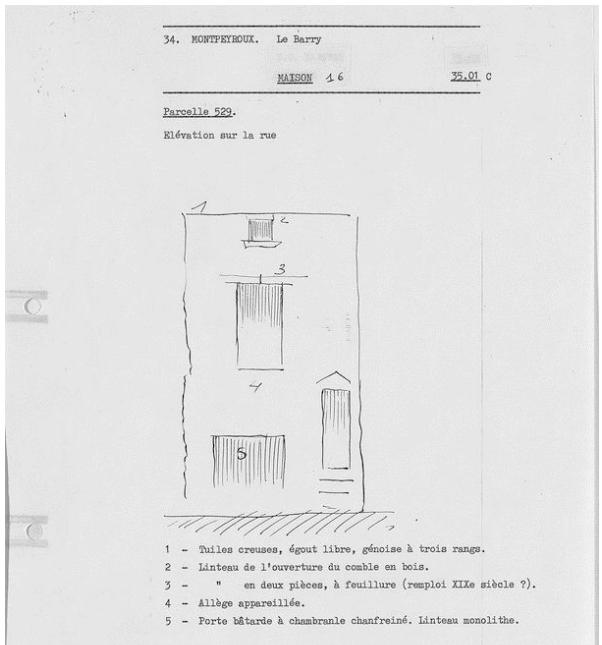
**Le Barry - Maison, B 528-c, rue de Fontvieille [Le Barry, maison 15]**

1ere moitié 17<sup>e</sup> siècle



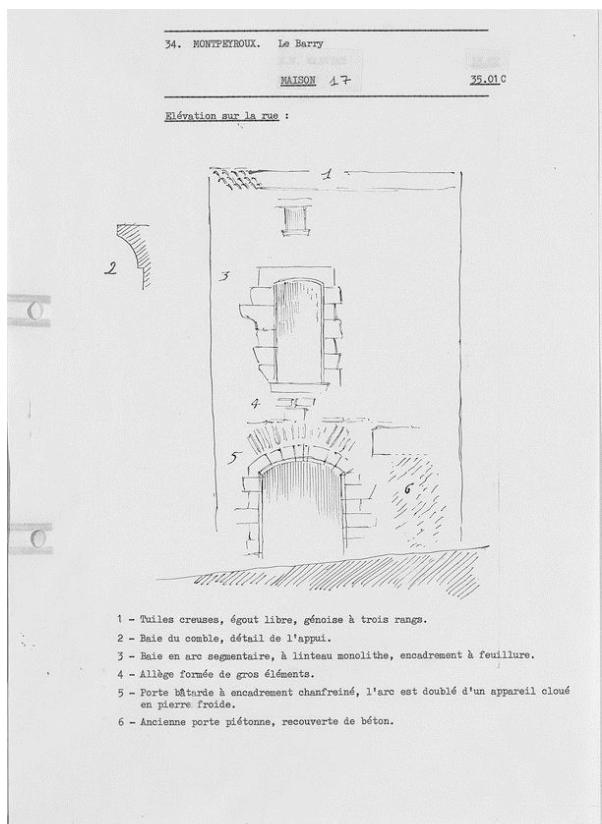
## 38 Le Barry - Maison, B 529, rue de Fontvieille [Le Barry, maison 16]

19<sup>e</sup> siècle



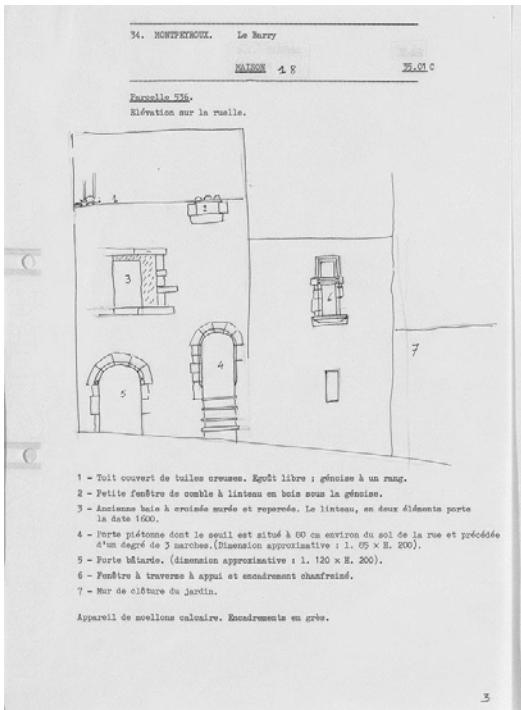
## 39 Le Barry - Maison, B 579-580, rue de Fontvieille [Le Barry, maison 17]

17<sup>e</sup> ou 18<sup>e</sup> siècle



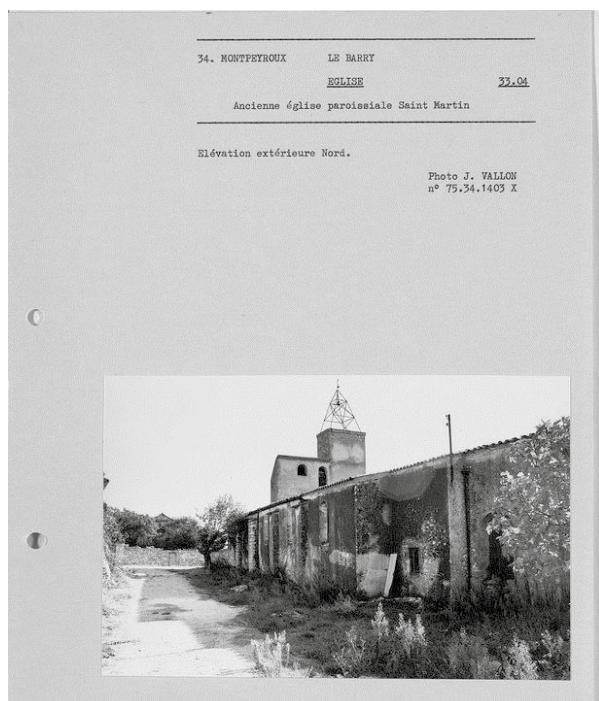
## 40 Le Barry - Maison, B 536, rue de Fontvieille-rue du Castellas [Le Barry, maison 18]

Début 1<sup>er</sup> quart 17<sup>e</sup> siècle, année 1600, porte la date



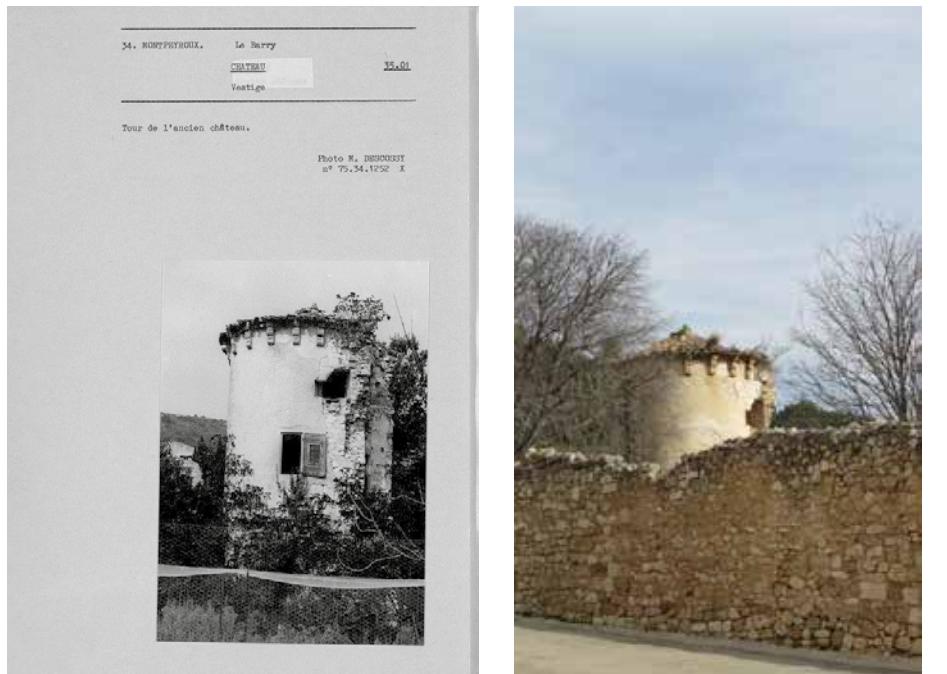
## 41 Le Barry - Eglise, B 514

Abside du 12<sup>e</sup> ; reconstruction de la nef et de deux chapelles entre 1614 et 1620 ; adjonction des autres chapelles latérales au 18<sup>e</sup> ; en 1792, la paroisse est transférée au hameau de la Dysse



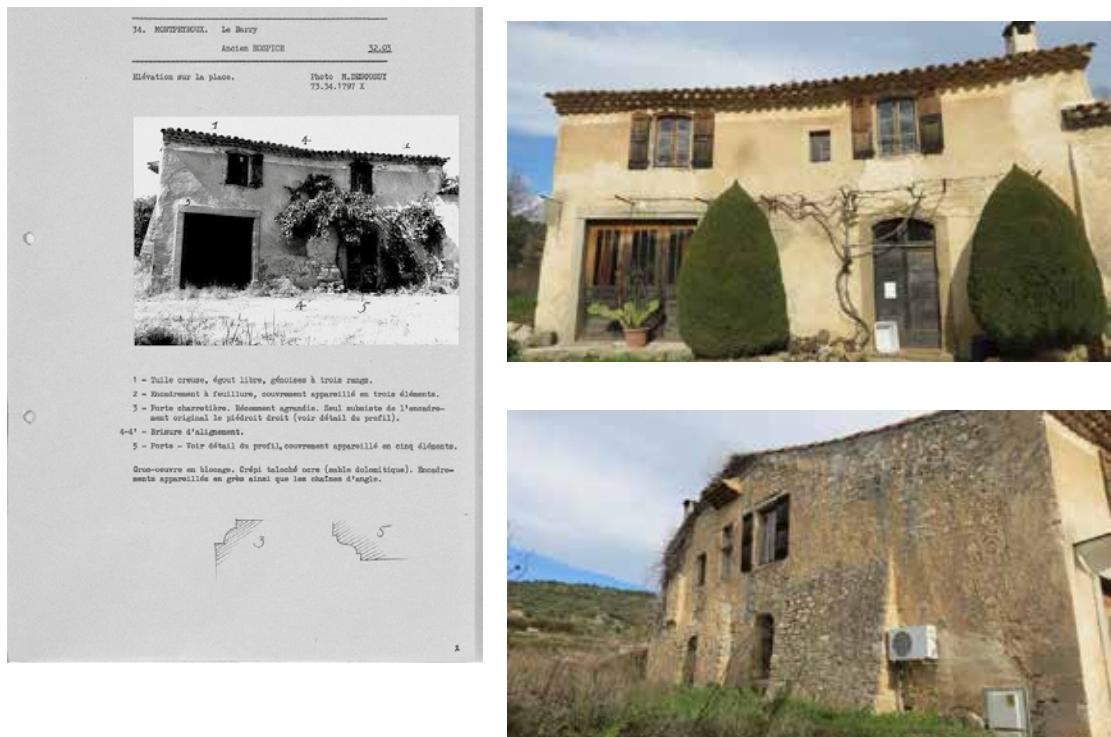
## 42 Le Barry - Château, B 484, 485, 615, 616

Construction probable à la fin du 15<sup>e</sup> siècle pour Augier de Roquefeuil pour remplacer le château fort médiéval du Castellas de Montpeyroux ; détruit en 1791 à l'exception d'une tour d'angle.



## 43 Le Barry - Hospice, B 518, place de l'Hôpital

Construction du gros-œuvre en 1667, date inscrite sur une baie du pignon ouest ; réfection des baies de l'élévation principale autour de 1744.



1 - Tuile creuse, égout lisse, gencives à trois rangs.  
2 - Encadrement à feuillure, couvrement apparaillid en trois éléments.  
3 - Porte charretière. Récemment agrandie. Seul subsiste de l'encadrement original le pieddroit droit (voir détail du profil).  
4-4' - Brisure d'allongement.  
5 - Porte - Voir détail du profil, couvrement apparaillid en cinq éléments.

Gros-œuvre en blocage. Crété taloché crev (mâle dolomique). Encadrements apparaillid en grès ainsi que les chaumes d'angle.

# LE PATRIMOINE NATUREL À PROTÉGER

## **Ils s'agit des protections établies au titre article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Le patrimoine naturel identifié dans les plans de zonages du PLU doit être protégé afin de préserver, maintenir ou remettre en état les continuités écologiques.

C'est un patrimoine naturel pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Ce patrimoine naturel est cartographié sur les plans de zonage du PLU (pièces 4.2 et 4.3).

## PRESCRIPTIONS ASSOCIÉES

«Toute zone humide, berge ou ripisylves protégée et identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits sauf certains travaux et aménagements »

-Les constructions et installations à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

- Les exhaussements et les affouillements des sols, les murs de soutènement et toutes constructions techniques nécessaires à la réalisation d'un projet admis, à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Concernant les zones humides, sont interdits :

- Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides à savoir : remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations.

Concernant les zones humides, sont uniquement autorisés :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour au site à l'état naturel. Exemples : cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, objets destinés à l'accueil ou à l'information du public, postes d'observation de la faune.  
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.  
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative (captages, forages, ressources en eau, réseaux de transfert...).

Concernant les espaces liés au bon fonctionnement hydraulique sont interdits :

- Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides à savoir : drainage, imperméabilisation, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations.

Concernant les espaces boisés

-Tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons de sécurité et de maladie. Tout abattage d'arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, dans le respect du principe d'alignement planté. Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

Cette prescription ne s'applique pas s'il est démontré qu'elle va à l'encontre du bon fonctionnement hydraulique ou écologique du cours d'eau et plus largement des milieux aquatiques.