

COMMUNE DE SAINTE-VALIERE



1ère MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT APRES MODIFICATION DU PLU

MAITRE
D'OUVRAGE :
STE VALIERE

STE VALIERE LE :

SIGNATURE :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérfié	Ind
Déc. 2021	CREATION	CB	AF/JA	a
JUIN 2022	APPROBATION JUIN 2022	CB	AF/JA	b

4



BZ-09102

GAXIEU

1 Bis Place des Alliés
CS 50676
34537 BEZIERS CEDEX
T. 04 67 09 26 10 F. 04 67 09 26 19
E. bet.34@gaxieu.fr



ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

Département de l'Aude - Commune de Sainte Valière

1^{ère} Modification du PLU

Règlement

Version	Date	Objet	Rédaction	Validation
1	Novembre 2021	Création	JA	AFT
2	Mai 2022	Modification pour Approbation	JA	AFT



TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES

LEXIQUE NATIONAL.....	3
TITRE I :	5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U ».....	5
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	5
Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	6
Section 2 - Conditions de l'occupation du sol.....	7
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	15
Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	15
Section 2 - Conditions de l'occupation du sol.....	16
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	24
Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	24
Section 2 - Conditions de l'occupation du sol.....	26
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	33
Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	33
Section 2 - Conditions de l'occupation du sol.....	34
CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ.....	37
Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	37
Section 2 - Conditions de l'occupation du sol.....	38
TITRE II :	41
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU ».....	41
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.....	41
Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	42
Section 2 - Conditions de l'occupation du sol.....	43
CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	51
Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	51
Section 2 - Conditions de l'occupation du sol.....	54
CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	59
Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	59
Section 2 - Conditions de l'occupation du sol.....	60

Lexique national

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, 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.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.


Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.



Voie publique : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.



TITRE I :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

Elle correspond au centre ancien, au vieux bourg organisé en circulade. Il s'agit du noyau historique du village, tel qu'il existait au début du XIXème siècle, où l'ambition est de préserver ce tissu très dense et où les caractéristiques des bâtiments de ce quartier sont majoritairement :

- Avec, pour la plupart des constructions un alignement des façades sur la rue ;
- Avec une implantation de la plupart des bâtiments en ordre continu le long des rues ;
- Des bâtiments assez hauts pouvant atteindre quatre niveaux ;
- Des volumes imposants
- Un tissu très dense ;
- Des rues étroites ou en impasse ;
- Avec des ouvertures aux proportions verticales.

Toutefois, le respect des caractéristiques de cette zone ne doit pas nécessairement empêcher un projet d'architecture contemporaine s'intégrant dans l'ensemble, avec l'emploi de matériaux innovants.

Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

X ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l’article suivant, et plus particulièrement :

- Les constructions à usage agricole et forestier et les bâtiments destinés à l’élevage autre que domestique ;
- Les constructions à usage industriel et d’entrepôt ;
- Les installations classées pour la protection de l’environnement, exception faite des cas mentionnés à l’article 2 du présent chapitre ;
- les opérations groupées à usage d’activité ;
- Les dépôts et décharges de toute nature, le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes ainsi que les terrains de camping caravaning et les parcs résidentiels de loisir ;
- Les habitations légères de loisir ;
- L’ouverture ou l’installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol lorsqu’ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.

X ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont notamment admises :

- Les constructions à usage d’habitat et leurs annexes et dépendances ;
- Les constructions à usage de commerces, d’artisanat, de services, de bureaux et d’activités sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
 - qu’elles n’entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables (du fait que l’établissement soit en lui-même peu nuisant, ou que les mesures nécessaires à l’élimination des nuisances soient prises) ;
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions à usage hôtelier ou de gîte ;
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d’un projet admis dans cette zone ;
- Les installations classées soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc. ;
 - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone ou elles s'implantent.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ;
 - Les équipements publics d'infrastructures et de superstructures, les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - Les changements de destination à condition d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone ;
 - L'extension et le changement de destination des caves et locaux agricoles existants sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article UA 11 ;
 - L'aménagement et la transformation des bâtiments existants dans le volume existant ;
 - La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre.

Dans le cadre de la prévention des feux de forêt, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage ainsi que les règles d'emploi du feu.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

X ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE


Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'aménage un accès à une voie publique ou privée, en obtenant un passage sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

Les accès sur les voies de circulation doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. L'ouverture des portes et des portails devra être privilégiée à l'intérieur de la parcelle et ne pourra en aucun cas empiéter sur la chaussée d'une route départementale.

En outre, les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.



Lorsqu'il s'agit d'un collectif, il est recommandé de ne créer qu'un (deux maximum) accès direct sur rue, afin d'éviter les sorties multiples et continues de garage.

L'accès par les voies communales sera systématiquement privilégié.

Si l'accès par une voie communale est impossible, du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé par une route départementale, sous réserve pour le pétitionnaire de solliciter une permission de voirie et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie doivent présenter les caractéristiques d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force probante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 KN par essieu ceux-ci étant distants de 3.60 mètres) ;
- Rayon intérieur de 11 mètres ;
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3.30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0.20 mètres ;
- Pente inférieure à 15 %.

Les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle soit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable


Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, sauf les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers, remises...).

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes. L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.



En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptées à l'opération et au terrain.

Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées dans le réseau d'eaux pluviales. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit.

Electricité – Téléphone – Télécommunication – Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité.

Les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, et dans tous les cas lorsque les lignes publiques sont enterrées. Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

X ARTICLE UA 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

X ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments devront s'implanter suivant l'alignement de l'emprise publique.

Si les bâtiments avoisinants sont édifiés en arrière de l'alignement des voies existantes, les bâtiments nouveaux devront s'aligner sur le recul sans que cette distance puisse toutefois être supérieure à 5 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1 m de l'alignement sous réserve qu'elles ne diminuent pas la visibilité.

X ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En façade de rue, les bâtiments doivent être édifiés en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre du terrain d'assiette.

A défaut, si les constructions ne joignent pas la limite séparative, elles seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

Les piscines sont autorisées en limites séparatives.

X ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

X ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.



X ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures étant exclus de cette mesure. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans les cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

La hauteur (H) de tout bâtiment ne peut être supérieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé de l'îlot.

X ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions Générales : Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées. Les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables :

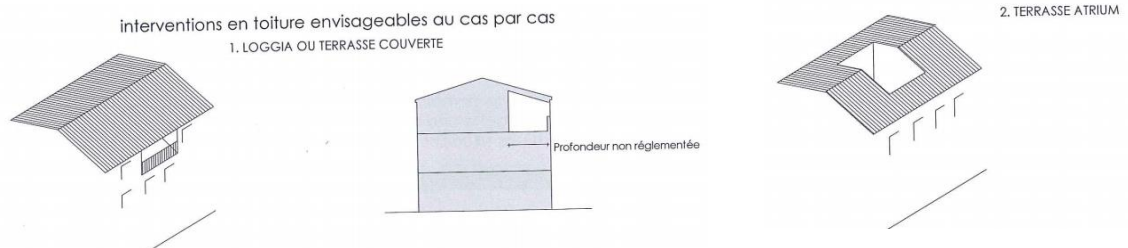
« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Interventions sur le bâti ancien existant :

1. Les Toitures - Couvertures

- Les couvertures seront à rampants et n'excéderont pas une pente de 30% ;
- Les couvertures seront réalisées en tuiles canal de couleur claire compatible avec les toitures environnantes posées à courant et à couvert ;
- Les terrasses en toiture sont interdites ;
- Les toits-terrasses sont interdits ;
- Les tropéziennes sont autorisées ;
- Les loggias ou terrasses couvertes sont envisageables ;
- Les chiens assis et les « skydome » (dôme de prise de lumière en toiture) sont interdits. Les lucarnes, verrières et tabatières peuvent toutefois y être autorisées ;
- Les tuiles de couvert sont de préférence de réemploi ;
- Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancé et non « vieilles ». Les couvertures « mouchetées » sont interdites ;
- Les corniches anciennes seront restaurées dans la mesure du possible et le profil des nouvelles corniches sera à l'image de celles existantes ;
- Les génoises seront conservées et les nouvelles génoises seront à, au moins, deux rangs de tuiles. Exclure toute surélévation des génoises. Si absolue nécessité, rajouter alors un rang de tuile formant dernier rang de génoise ;
- Les tuiles de couvert arriveront à l'extrémité du débord du toit (légère saillie de 5 cm). Surélever la première tuile de couvert par une demi-tuile posée par-dessous (doublis). Les tuiles de courant seront débordantes de 20 cm ;
- Les débords en saillant de bois seront conservés, non diminués et éventuellement restitués dans leur longueur d'origine. (entre 40 et 60 cm) ;
- Les saillants seront constitués de chevrons portant tuiles ;
- Les bardages des avant-toits et les couchis en frisette ou en contre-plaqué sont proscrits ;

- La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des chéneaux encaissés en retrait de l'avant-toit. Lorsqu'il est impossible d'encaisser le dispositif dans la couverture, alors les eaux de pluie s'évacueront naturellement par les courants de tuiles, d'où l'importance de bien traiter les égouts de toit et de réaliser les traitements des rues en fonction de cet impératif ;
- Les souches de cheminée seront enduites ;
- Exclure les terrasses encaissées ;
- Exclure les capteurs solaires en toiture ;
- Dissimuler les antennes paraboliques, de façon à ce qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.



2. Les Murs et Parements

- Les maçonneries anciennes des façades en pierre de taille appareillée ou de blocage seront conservées même lorsqu'elles sont partielles ;
- Aucun matériau prévu pour être recouvert (tels que parpaing de ciment, briques creuses, etc.) ne sera employé à nu ;
- Tout décor ancien (bandeaux, sculpture, modillons, corniches, entablements, culots, pilastres, etc.) sera maintenu en place et restauré le cas échéant. Seules pourront être déposées après autorisation les parties du décor ne correspondant pas au style architectural dominant de l'édifice ;
- Dans la mesure du possible, les décors manquants seront remplacés ou complétés. Ils seront épannelés ou profilés selon les profils anciens ;
- Les baies anciennes seront maintenues et, le cas échéant, rétablies et restituées dans leur proportions et formes initiales y compris pour leur subdivisions (croisées), moulurations, sculptures et encadrements, linteaux, mascarons et clés ;
- Aucune baie ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée, celles qui le sont, seront de préférence restituées et affouillées à mi-tableau (au moins 10 cm en retrait) ;
- En cas de façades composites, la restauration peut privilégier un ordonnancement architectural et traiter les autres baies en « traces » ou conserver la diversité stylistique des baies de l'édifice ;
- Il peut être autorisé de créer des baies nouvelles dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnancement aux baies anciennes ;
- Les encadrements et appuis des baies seront maintenus ou éventuellement créés de façon conforme aux percements anciens tant lors des percements nouveaux que lors des adjonctions nouvelles ;
- Dans les adjonctions nouvelles aux bâtiments existants et lorsque la référence à des baies existantes n'a pas de raison d'être, les baies des fenêtres créées seront à dominante verticale de 3/2 ou de 4/2, hormis pour les jours et baies d'attique. Dans le cas de bâtiments à ordonnancement régulier, elles seront axées par rapport aux autres baies formant la composition de la façade ;
- Réaliser les enduits en utilisant des matériaux locaux non calibrés en leur donnant une finition talochée fin, afin de respecter les teintes et la granulométrie des plus vieux enduits traditionnels.

3. Les Balcons et ferronneries

- Les balcons et les balconnets anciens seront maintenus ou rétablis excepté lors des restitutions d'architectures antérieures, auquel cas, ils peuvent être déposés ;
- Les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps, grilles, etc.) seront maintenues et restaurées dans un souci de conservation.

4. Les Menuiseries

- Les menuiseries de qualité (vantaux de portes, contrevents, châssis, ouvrants des fenêtres, devantures de magasins, etc.) et leur serrurerie de qualité seront maintenues et restaurées ;
- Le choix des matériaux pour les menuiseries devra respecter l'ensemble paysager rural et historique jusqu'alors préservé ;
- Les menuiseries neuves seront de préférence à peindre, à deux vantaux ouvrant à la française, à 3 ou 4 carreaux par vantail de proportion verticale. Les disposer en retrait de 20 cm par rapport au nu extérieur du mur, sans appui saillant ;
- Les menuiseries des fenêtres seront subdivisées en fonction de l'architecture de l'édifice. Les éléments collés ou rapportés sur le vitrage sont déconseillés ;
- Les contrevents de qualité des édifices anciens seront restaurés, remplacés ou complétés conformément au modèle d'origine ;
- Exclure les volets roulants ;
- Occulter suivant le caractère de l'immeuble, soit par des volets intérieurs, soit par des volets rabattables en tableaux, sans écharpe, à deux traverses et rabattables en façade ;
- Les vantaux des portes et portails neufs y compris pour les garages, seront réalisés suivant le style de l'édifice. Ils seront constitués de larges planches d'au moins 14 cm, à joint vif comportant ou non moulure de calfeutrement et tablier en applique avec ou sans tables ;
- Les ouvrants articulés en rouleau à déroulement horizontal ou vertical ainsi que les rideaux métalliques sont interdits.

5. Les Clôtures

- Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées ;
- Les clôtures nouvelles donnant sur les voies et espaces publics seront en maçonnerie à l'image des clôtures existantes. Elles seront couronnées par des chaperons arrondis ou par des carreaux non vernissés de la largeur de la maçonnerie et d'un léger débord ou en ou en maçonnerie formant un mur-bahut couronné d'un chaperon et surmonté d'un barreaudage comportant des lisses. La hauteur de ces clôtures sera d'au moins 2 m.

Les Constructions Neuves :

- Pour les constructions neuves s'inspirant du style du bâti environnant ancien, les règles ci-dessus « Intervention sur le bâti ancien existant » s'appliquent ;
- Pour les constructions neuves relevant d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.), et sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudié, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

Les Eléments Rajoutés : Commerces – Enseignes – Vitrines

- Les façades commerciales ne sont autorisées qu'aux rez-de-chaussée et entresols, même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service, il est interdit de modifier les formes et dimensions originelles des baies. Aucune enseigne ne sera posée sur ou dans les baies d'étage, ni sur les balcons ;
- Les aménagements des façades commerciales seront contenus dans les ouvertures des baies anciennes ou nouvelles et en retrait du nu de la façade hormis pour les devantures plaquées en bois ;

- Les percements non-conformes à l'architecture originelle de l'édifice seront modifiés pour s'accorder avec celle-ci et la restitution des baies anciennes est recommandée et peut être imposée ;
- Les façades commerciales devant s'intégrer à l'ensemble paysager du village, leur traitement évitera des placages ou de peintures ou des menuiseries non-conformes à l'environnement urbain ;
- Les boîtiers et stores métalliques de protection seront intérieurs ;
- Les bannes seront en toile, repliables dans les coffres intérieurs et ne dépasseront pas les jambages. Elles seront de couleur unie ;
- Les terrasses fermées sur les espaces publics de type vérandas sont interdites, sauf si elles sont traitées en verrières en fer forgé ;
- Exclure les enseignes à caisson lumineux ;
- La pose des enseignes ne détruira, ni ne masquera les sculptures et ornements de façades ;
- Aucune enseigne ne sera posée sur les balcons ou volets ;
- La longueur n'excédera pas celle de la baie commerciale ;
- L'emploi de signes découpés, éclairés à contre-jour ou par projecteur est recommandé ;
- La luminescence des enseignes sera constante, le défilement, l'intermittence et le clignotement sont interdits.

Les Eléments Rajoutés : Capteurs solaires, blocs de climatisation, paraboles

- Les blocs de climatiseurs, les capteurs solaires et les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Ils ne doivent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures.

X ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement doit être égal, dans tous les cas, au nombre d'unités de logement et le stationnement doit être assuré, en toutes hypothèses, en dehors des voies publiques.

En cas de changement de destination d'anciens locaux à usage agricole dans le but de les affecter à la création de logements, et lorsque la construction existante le permet au regard de la possibilité de créer une surface habitable, les places de stationnement existantes, obligatoirement intégrées au volume bâti, seront conservées et / ou créées dans la limite minimale d'une place de stationnement par unité de logement créé.

Cette obligation ne s'applique pas dans le cas où un commerce ou des activités de service, sont installées au rez-de-chaussée (logement de l'exploitant à l'étage).

Si le stationnement ne peut être assuré en dehors des voies publiques, le pétitionnaire devra en trouver la possibilité sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres.

X ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes dans les espaces non construits seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction ;
- Le caractère patrimonial doit être préservé. Pour cela, les plantations seront maintenues et les nouvelles plantations seront de préférence des essences locales adaptées au milieu méditerranéen, compatibles avec la flore locale et en accord avec le milieu urbain de Sainte-Valière d'un point de vue paysager et patrimonial ;
- L'ensemble des plantations de la zone devront être constituées d'essences rustiques, non allergènes, non invasives et le moins inflammables possible.

X ARTICLE UA 14 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

X ARTICLE UA 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des aires de stationnements végétalisées, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée sous réserve de s'insérer au bâtiment sans remettre en cause les vues architecturales et la nature du centre ancien. De plus, l'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

X ARTICLE UA 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

Elle correspond aux faubourgs, s'étant développés au pourtour du bourg ancien. Il s'agit des extensions péricentrales des XIX^{ème} et début du XX^{ème} siècles. Cette zone, comme la zone UA, dispose d'un règlement visant à maintenir son caractère particulier, à savoir :

- un alignement des façades ou des clôtures sur la rue pour la plupart des constructions ;
- l'implantation majoritaire des bâtiments en ordre continu le long des rues ;
- un tissu urbain très dense, bien que légèrement inférieur à celui de la zone UA ;
- des constructions plus imposantes, rappelant la présence de la viticulture.

Toutefois, le respect des caractéristiques de cette zone ne doit pas nécessairement empêcher un projet d'architecture contemporaine s'intégrant dans l'ensemble, avec l'emploi de matériaux innovants.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

X ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant, et plus particulièrement :

- Les constructions à usage agricole et forestier et les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les constructions à usage industriel et d'entrepôt ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
- Les constructions à usage d'activité ;
- Les dépôts et décharges de toute nature, le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes ainsi que les terrains de camping caravaning et les parcs résidentiels de loisir ;
- Les habitations légères de loisir ;
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.

X ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont notamment admises :

- Les constructions à usage d'habitat et leurs annexes et dépendances ;

- Les constructions à usage de commerces, d'artisanat, de services, de bureaux et d'activités sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables (du fait que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises) ;
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions à usage hôtelier ou de gîte ;
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone ;
- Les installations classées soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où :
 - elles correspondent a des besoins nécessaires a la vie et a la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc. ;
 - elles n'entraiment aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions a destination d'habitation ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone ou elles s'implantent.
- Les constructions et installations nécessaires a l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ;
- Les équipements publics d'infrastructures et de superstructures, les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les changements de destination à condition d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone ;
- L'extension et le changement de destination des caves et locaux agricoles existants sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article UA 11 ;
- L'aménagement et la transformation des bâtiments existants dans le volume existant ;
- L'extension mesurée des constructions dans la limite de 20% de surface de plancher ;
- La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre.

Dans le cadre de la prévention des feux de forêt, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage ainsi que les règles d'emploi du feu.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

X ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'aménage un accès à une voie publique ou privée, en obtenant un passage sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.



Les accès doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

Les accès sur les voies de circulation doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. L'ouverture des portes et des portails devra être privilégiée à l'intérieur de la parcelle et ne pourra en aucun cas empiéter sur la chaussée d'une route départementale.

En outre, les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Lorsqu'il s'agit d'un collectif, il est recommandé de ne créer qu'un (deux maximum) accès direct sur rue, afin d'éviter les sorties multiples et continues de garage.

L'accès par les voies communales sera systématiquement privilégié.

Si l'accès par une voie communale est impossible, du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé par une route départementale, sous réserve pour le pétitionnaire de solliciter une permission de voirie et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie doivent présenter les caractéristiques d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force probante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 KN par essieu ceux-ci étant distants de 3.60 mètres) ;
- Rayon intérieur de 11 mètres ;
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3.30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0.20 mètres ;
- Pente inférieure à 15 %.

Les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle soit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

X ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en Eau Potable

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, sauf les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers, remises...).

Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes. L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptées à l'opération et au terrain.

Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées dans le réseau d'eaux pluviales. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit.

Electricité – Téléphone – Télécommunication – Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité.

Les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, et dans tous les cas lorsque les lignes publiques sont enterrées. Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

X ARTICLE UB 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

X ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments devront s'implanter suivant l'alignement de l'emprise publique.

Si les bâtiments avoisinants sont édifiés en arrière de l'alignement des voies existantes, les bâtiments nouveaux devront s'aligner sur le recul sans que cette distance puisse toutefois être supérieure à 5 mètres.

Toutefois, pour les constructions annexes telles que barbecue, pergola, garage, abris de jardin, abris pour piscine ..., les constructions peuvent être édifiées avec un retrait de 2 mètres par rapport aux voies et aux emprises publiques.

Les piscines ne pourront quant à elles se réaliser qu'en respectant un retrait minimal de 1 m par rapport aux voies et aux emprises publiques sous réserve qu'elles ne diminuent pas la visibilité.

X ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En façade de rue, les bâtiments doivent être édifiés en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre du terrain d'assiette.

A défaut, si les constructions ne joignent pas la limite séparative, elles seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

Les piscines sont autorisées en limites séparatives.

X ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

X ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

X ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée a partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures étant exclus de cette mesure. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans les cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

La hauteur (H) de tout bâtiment ne peut être supérieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé de l'îlot.

X ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions Générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées. Les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Interventions sur le bâti ancien existant :


1. Les Toitures - Couvertures

- Les couvertures seront à rampants et n'excéderont pas une pente de 30% ;
- Les couvertures seront réalisées en tuiles canal de couleur claire compatible avec les toitures environnantes posées à courant et à couvert ;
- Les tuiles de couvert sont de préférence de réemploi ;

- Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancé et non « vieilles ». Les couvertures « mouchetées » sont interdites ;
- Les toits-terrasses, toits-plats sont interdits ;
- Les tropéziennes sont autorisées ;
- Les loggias ou terrasses couvertes sont autorisées ;
- Les velux et les lucarnes sont autorisés ;
- Les corniches anciennes seront restaurées dans la mesure du possible et le profil des nouvelles corniches sera à l'image de celles existantes ;
- Les génoises seront conservées et les nouvelles génoises seront à, au moins, deux rangs de tuiles ;
- Les tuiles de couvert arriveront à l'extrémité du débord du toit (légère saillie de 5 cm). Surélever la première tuile de couvert par une demi-tuile posée par-dessous (doublis). Les tuiles de courant seront débordantes de 20 cm ;
- Les débords en saillant de bois seront conservés, non diminués et éventuellement restitués dans leur longueur d'origine. (entre 40 et 60 cm) ;
- Les saillants seront constitués de chevrons portant tuiles ;
- La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des chéneaux encaissés de préférence en retrait de l'avant-toit. Lorsqu'il est impossible d'encaisser le dispositif dans la couverture, alors les eaux de pluie s'évacueront naturellement par les courants de tuiles, d'où l'importance de bien traiter les égouts de toit et de réaliser les traitements des rues en fonction de cet impératif ;
- Les souches de cheminée seront enduites ;
- Les capteurs solaires en toiture sont autorisés sous couvert d'une bonne intégration ;
- Dissimuler autant que possible les antennes paraboliques, de façon à ce qu'elles ne soient pas ou peu visibles du domaine public.

2. Les Murs et Parements

- Les maçonneries anciennes des façades en pierre de taille appareillée ou de blocage seront conservées même lorsqu'elles sont partielles ;
- Aucun matériau prévu pour être recouvert (tels que parpaing de ciment, briques creuses, etc.) ne sera employé à nu ;
- Tout décor ancien (bandeaux, sculpture, modillons, corniches, entablements, culots, pilastres, etc.) sera maintenu en place et restauré le cas échéant. Seules pourront être déposées après autorisation les parties du décor ne correspondant pas au style architectural dominant de l'édifice ;
- Dans la mesure du possible, les décors manquants seront remplacés ou complétés. Ils seront épannelés ou profilés selon les profils anciens ;
- Les baies anciennes seront maintenues et, le cas échéant, rétablies et restituées dans leur proportions et formes initiales y compris pour leur subdivisions (croisées), moulurations, sculptures et encadrements, linteaux, mascarons et clés ;
- Aucune baie ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée, celles qui le sont, seront de préférence restituées et affouillées à mi-tableau (au moins 10 cm en retrait) ;
- En cas de façades composites, la restauration peut privilégier un ordonnancement architectural et traiter les autres baies en « traces » ou conserver la diversité stylistique des baies de l'édifice ;
- Il peut être autorisé de créer des baies nouvelles dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnancement aux baies anciennes ;
- Les encadrements et appuis des baies seront maintenus ou éventuellement créés de façon conforme aux percements anciens tant lors des percements nouveaux que lors des adjonctions nouvelles ;
- Dans les adjonctions nouvelles aux bâtiments existants et lorsque la référence à des baies existantes n'a pas de raison d'être, les baies des fenêtres créées seront à dominante verticale de 3/2 ou de 4/2, hormis pour les jours et baies d'attique. Dans



le cas de bâtiments à ordonnancement régulier, elles seront axées par rapport aux autres baies formant la composition de la façade ;

- Réaliser les enduits en utilisant des matériaux locaux non calibrés en leur donnant une finition talochée fin, afin de respecter les teintes et la granulométrie des plus vieux enduits traditionnels.

3. Les Balcons et ferronneries

- Les balcons et les balconnets anciens seront maintenus ou rétablis excepté lors des restitutions d'architectures antérieures, auquel cas, ils peuvent être déposés ;
- Les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps, grilles, etc.) seront maintenues et restaurées dans un souci de conservation.

4. Les Menuiseries

- Les menuiseries de qualité (vantaux de portes, contrevents, châssis, ouvrants des fenêtres, devantures de magasins, etc.) et leur serrurerie de qualité seront maintenues et restaurées ;
- Le choix des matériaux pour les menuiseries devra respecter l'ensemble paysager rural et historique jusqu'alors préservé ;
- Les menuiseries neuves seront de préférence à peindre. Les disposer en retrait de 20 cm par rapport au nu extérieur du mur, sans appui saillant ;
- Les menuiseries des fenêtres seront subdivisées en fonction de l'architecture de l'édifice. Les éléments collés ou rapportés sur le vitrage sont déconseillés ;
- Les contrevents de qualité des édifices anciens seront restaurés, remplacés ou complétés conformément au modèle d'origine ;
- Les vantaux des portes et portails neufs y compris pour les garages, seront réalisés suivant le style de l'édifice. Ils seront constitués de larges planches d'au moins 14 cm, à joint vif comportant ou non moulure de calfeutrement et tablier en applique avec ou sans tables ;
- Les ouvrants articulés en rouleau à déroulement horizontal ou vertical ainsi que les rideaux métalliques sont interdits.

5. Les Clôtures

- Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées ;
- Les clôtures nouvelles donnant sur les voies et espaces publics seront en maçonnerie à l'image des clôtures existantes. Elles seront couronnées par des chaperons arrondis ou par des carreaux non vernissés de la largeur de la maçonnerie et d'un léger débord ou en ou en maçonnerie formant un mur-bahut couronné d'un chaperon et surmonté d'un barreaudage comportant des lisses.

Les Constructions Neuves :

- Pour les constructions neuves s'inspirant du style du bâti environnant ancien, les règles ci-dessus « Intervention sur le bâti ancien existant » s'appliquent ;
- Pour les constructions neuves relevant d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.), et sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudié, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

Les Eléments Rajoutés : Commerces – Enseignes – Vitrines

- Les façades commerciales ne sont autorisées qu'aux rez-de-chaussée et entresols, même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service, il est interdit de modifier les formes et dimensions originelles des baies. Aucune enseigne ne sera posée sur ou dans les baies d'étage, ni sur les balcons ;

- Les aménagements des façades commerciales seront contenus dans les ouvertures des baies anciennes ou nouvelles et en retrait du nu de la façade hormis pour les devantures plaquées en bois ;
- Les percements non-conformes à l'architecture originelle de l'édifice seront modifiés pour s'accorder avec celle-ci et la restitution des baies anciennes est recommandée et peut être imposée ;
- Les façades commerciales devant s'intégrer à l'ensemble paysager du village, leur traitement évitera des placages ou de peintures ou des menuiseries non-conformes à l'environnement urbain ;
- Les boîtiers et stores métalliques de protection seront intérieurs ;
- Les bannes seront en toile, repliables dans les coffres intérieurs et ne dépasseront pas les jambages. Elles seront de couleur unie ;
- Les terrasses fermées sur les espaces publics de type vérandas sont interdites, sauf si elles sont traitées en verrières en fer forgé ;
- Exclure les enseignes à caisson lumineux ;
- La pose des enseignes ne détruira, ni ne masquera les sculptures et ornements de façades ;
- Aucune enseigne ne sera posée sur les balcons ou volets ;
- La longueur n'excédera pas celle de la baie commerciale ;
- L'emploi de signes découpés, éclairés à contre-jour ou par projecteur est recommandé ;
- La luminescence des enseignes sera constante, le défilement, l'intermittence et le clignotement sont interdits.

Les Eléments Rajoutés : Capteurs solaires, blocs de climatisation, paraboles, etc

- Les blocs de climatiseurs, les capteurs solaires et les antennes paraboliques doivent s'intégrer au mieux au bâtiment, en évitant les impacts visuels.

X ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement doit être égal, dans tous les cas, au nombre d'unités de logement et le stationnement doit être assuré, en toutes hypothèses, en dehors des voies publiques.

En cas de changement de destination d'anciens locaux à usage agricole dans le but de les affecter à la création de logements, et lorsque la construction existante le permet au regard de la possibilité de créer une surface habitable, les places de stationnement existantes, obligatoirement intégrées au volume bâti, seront conservées et / ou créées dans la limite minimale d'une place de stationnement par unité de logement créé.


Cette obligation ne s'applique pas dans le cas où un commerce ou des activités de service, sont installées au rez-de-chaussée (logement de l'exploitant à l'étage).

Si le stationnement ne peut être assuré en dehors des voies publiques, le pétitionnaire devra en trouver la possibilité sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres.

X ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes dans les espaces non construits seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction ;

Le caractère patrimonial doit être préservé. Pour cela, les plantations seront maintenues et les nouvelles plantations seront de préférence des essences locales adaptées au milieu



méditerranéen, compatibles avec la flore locale et en accord avec le milieu urbain de Sainte-Valière d'un point de vue paysager et patrimonial ;

L'ensemble des plantations de la zone devront être constituées d'essences rustiques, non allergènes, non invasives et le moins inflammable possible.

X ARTICLE UB 14 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

X ARTICLE UB 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des aires de stationnements végétalisées, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée sous réserve de s'insérer au bâtiment sans remettre en cause les vues architecturales et la nature du centre ancien. De plus, l'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

X ARTICLE UB 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone :

Elles correspondent essentiellement aux zones d'urbanisation pavillonnaires sous forme de lotissements, s'étant développés en périphérie des faubourgs. Il s'agit donc des zones d'extensions récentes, principalement destinées à de l'habitat, et se composent de deux sous-secteurs à savoir :

- **Les zones UCa** : Elles couvrent des quartiers urbains moyennement denses, étant les premiers lotissements s'étant réalisés sur le village. L'habitat individuel y est fortement présent sur un parcellaire moyen. Présent au sud-est et à l'est du centre ancien, l'urbanisation d'une dent creuse sera menée de manière individuelle par les particuliers.
- **Les zones UCb** : Elles correspondent aux derniers lotissements construits sur le village ainsi qu'à de l'habitat individuel. A ce titre, le tissu urbain y est très peu dense, avec une grosse consommation foncière. Présent au nord du centre bourg, la zone disposant d'une dent creuse sera remplie de manière individuelle.

Il convient de noter que ces sous-secteurs UCa et UCb disposent en certains points d'un indice « i » faisant référence au risque inondation s'appliquant en ces lieux, et dont les prescriptions du PPRi sont à respecter comme le rappelle le règlement

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

X ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant, et plus particulièrement :

- les constructions à usage agricole et forestier et les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les constructions à usage industriel et d'entrepôt ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
- les opérations groupées à usage d'activité ;
- les dépôts et décharges de toute nature, le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes ainsi que les terrains de camping caravanning et les parcs résidentiels de loisir ;
- les habitations légères de loisir ;
- l'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.

X ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont notamment admises :

- Les opérations d'ensemble (lotissement, habitat groupé) ;
- Les constructions à usage d'habitat et leurs annexes et dépendances ;
- Les constructions à usage de commerces, d'artisanat, de services, de bureaux et d'activités sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables (du fait que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises) ;
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions à usage hôtelier ou de gîte ;
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone ;
- Les installations classées soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où :
 - elles correspondent a des besoins nécessaires a la vie et a la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc. ;
 - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions a destination d'habitation ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone ou elles s'implantent.
- Les constructions et installations nécessaires a l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ;
- Les équipements publics d'infrastructures et de superstructures, les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les changements de destination à condition d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone ;
- L'extension et le changement de destination des caves et locaux agricoles existants sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article UA 11 ;
- L'aménagement et la transformation des bâtiments existants dans le volume existant ;
- L'extension mesurée des constructions dans la limite de 20% de surface de plancher ;
- La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre.

Dans le cadre de la prévention des feux de forêt, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage ainsi que les règles d'emploi du feu.

Dans le sous-secteur UCai, les prescriptions du PPRi sont à respecter.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

X ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'aménage un accès à une voie publique ou privée, en obtenant un passage sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

Les accès sur les voies de circulation doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. L'ouverture des portes et des portails devra se faire à l'intérieur de la parcelle et ne pourra en aucun cas empiéter sur la chaussée d'une route départementale.

En outre, les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Lorsqu'il s'agit d'un collectif, il est recommandé de ne créer qu'un (deux maximum) accès direct sur rue, afin d'éviter les sorties multiples et continues de garage.

L'accès par les voies communales sera systématiquement privilégié.

Si l'accès par une voie communale est impossible, du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé par une route départementale, sous réserve pour le pétitionnaire de solliciter une permission de voirie et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie doivent présenter les caractéristiques d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force probante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 KN par essieu ceux-ci étant distants de 3.60 mètres) ;
- Rayon intérieur de 11 mètres ;
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3.30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0.20 mètres ;
- Pente inférieure à 15 %.

Les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle soit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

X ARTICLE UC 4 : DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Alimentation en Eau Potable

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, sauf les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers, remises...).

Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes. L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptées à l'opération et au terrain.

Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées dans le réseau d'eaux pluviales. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit.

Electricité – Téléphone – Télécommunication – Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité.

Les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, et dans tous les cas lorsque les lignes publiques sont enterrées. Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

X ARTICLE UC 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

X ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

Dans toute la zone :

- Le long des routes départementales ou d'une éventuelle déviation du village : avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites et aux limites d'emprises des voies, et avec un minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la route ;
- Le long des autres voies.

Dans les sous-secteurs UCa :

Afin de créer un tissu urbain cohérent et de mieux structurer les différentes voies du village,

- Soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites d'emprises des voies ;
- Soit à l'alignement des limites d'emprise des voies ;
- Soit à l'alignement d'une construction existante voisine, dans un souci de cohérence urbaine ;
- Hors agglomération, à une distance minimale de 15 mètres des Routes Départementales
- Des implantations différentes peuvent être admises pour des voies internes, dans le cadre d'opération d'ensemble et de lotissement, afin de permettre la réalisation de constructions groupées.

Dans le sous-secteur UCb :

En raison du tissu urbain très aéré existant et pour des raisons paysagères (rues « verte »),

- Avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites d'emprises des voies ;

Toutefois, dans l'ensemble de la zone UC, pour les constructions annexes telles que barbecue, pergola, garage, abris de jardin, abris pour piscine ..., les constructions peuvent être édifiées avec un retrait de 2 mètres par rapport aux voies et aux emprises publiques.

Les piscines ne pourront quant à elles se réaliser qu'en respectant un retrait minimal de 1 m par rapport aux voies et aux emprises publiques sous réserve qu'elles ne diminuent pas la visibilité.

X ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans les sous-secteurs UCa :

- soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives minimum de 3 mètres ;
- soit en limite séparative ;

Dans le sous-secteur UCb :

- en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives minimum de 3 mètres.

Dans l'ensemble de la zone UC :

- des implantations différentes peuvent être admises, dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre la réalisation de constructions groupées ou pour des constructions en rez de chaussée ;
- les piscines sont autorisées en limites séparatives.

X ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Deux bâtiments, à usage d'habitation, doivent être implantés sur un même fonds à une distance, l'une de l'autre, au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux bâtiments.

- Dans les sous-secteurs UCa, cette distance ne peut jamais être inférieure à 3 mètres.
- Dans le sous-secteur UCb, cette distance ne peut jamais être inférieure à 5 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux de restauration ou de rénovation de bâtiments existants.

X ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

X ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures étant exclus de cette mesure.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Dans les cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

La hauteur (H) de tout bâtiment ne peut être supérieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé de l'îlot.

Dans les sous-secteurs UCa et UCb : R+ 1

X ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions Générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées. Les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

- Les constructions doivent respecter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. La construction doit respecter la topographie du site et les déblais doivent être limités au maximum ;
- Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité ;
- Les concepts novateurs et faisant appel aux énergies renouvelables sont les bienvenus.
- Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents ;

- Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager ;
- Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles ;
- Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Une seule enseigne, par commerce, peut-être placée en façade et seulement sur la hauteur de rez-de-chaussée ;
- Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles ni du domaine public ni des fonds voisins ;
- Les capteurs solaires sont autorisés sous couvert d'une bonne intégration ;
- Les toitures auront une pente maximale de 30% ;
- Les toitures terrasses, toits-plats et tropéziennes sont autorisées ;
- Les clôtures seront constituées de murs (pierre ou enduits), de barreaudage en métal ou en bois, ou encore de végétaux d'essences variées ;
- Pour être autorisées, les clôtures plastiques ou en grillage devront être intégrées dans la végétation ;
- Les clôtures constituées de murs de pierre de pays seront privilégiées ;
- Les haies végétales mono spécifiques de cupressacées (thuyas, cyprès...) sont fortement déconseillées ;
- La hauteur totale hors tout des clôtures est limitée à 2 m, la hauteur des murs pleins est limitée à 1 m.

X ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement doit être égal, dans tous les cas, au nombre d'unités de logement et le stationnement privé doit, autant que possible, être assuré en dehors des voies publiques.

En cas de constructions nouvelles, de création de logements dans l'existant et pour les activités quand il y a une création de nouvelles surfaces, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : au moins deux places de stationnement ou de garage par unité de logement ;
- Pour les constructions à usage de bureau ou de services : une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de la surface destinée à cet usage ;
- Pour les constructions créant des surfaces, à partir de 100 m² à usage de commerce ou d'artisanat : une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de vente (pour les commerces) ou de surface d'activité créée (pour les constructions à usage d'artisanat) ;
- Pour les constructions à usage hôtelier ou para-hôtelier : une place de stationnement par unité d'hébergement.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager 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.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, deux places de stationnement visiteur pour une unité de logement doit être aménagée. Ces places de stationnement peuvent être regroupées en une ou plusieurs aires de stationnement collectif situées hors de l'emprise des voies de desserte.

Dans le sous-secteur UCb :

Les places de parking ouvertes prévues par le propriétaire sur sa propriété sont privées.

X ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être agrémentés de plantations.

Pour toute opération d'aménagement (lotissement, groupe d'habitation, etc.) 10% de la superficie du terrain d'assiette, dont un minimum de 7% d'un seul tenant, doit être réservé en espace vert, aménagé, planté et accessible.

Les ouvrages nécessaires à la rétention d'eaux pluviales pourront être inclus dans ces surfaces s'ils sont aménagés de façon paysagère et uniquement pour les surfaces accessibles et non inondables.

Les plantations existantes dans les espaces non construits seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction.

Le caractère patrimonial doit être préservé. Pour cela, les plantations seront maintenues et les nouvelles plantations seront de préférence des essences locales adaptées au milieu méditerranéen, compatibles avec la flore locale et en accord avec le milieu urbain de Sainte-Valière d'un point de vue paysager et patrimonial.

L'ensemble des plantations dans les espaces libres devront être constituées d'essences rustiques, non allergènes, non invasives et le moins inflammable possible.

X ARTICLE UC 14 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVI- RONNEMENTALES

Néant.

X ARTICLE UC 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des aires de stationnements végétalisées, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée sous réserve de s'insérer au bâtiment sans remettre en cause les vues architecturales et la nature du centre ancien. De plus, l'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.



X ARTICLE UC 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné, la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone :

Il s'agit de zones réservées à des équipements publics et sportifs, à savoir :

- Le cimetière et son extension programmée ;
- Les équipements sportifs tels que les terrains de tennis à réhabiliter, le stade ou l'espace de loisirs - l'aire de jeux

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

X ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant, et plus particulièrement :

- les constructions à usage d'habitation (sauf mention à l'article 2), d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière et d'entrepôt ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les dépôts et décharges de toute nature, le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes ainsi que les terrains de camping caravanning et les parcs résidentiels de loisir ;
- les habitations légères de loisir ;
- l'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.

X ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis uniquement :

- Les constructions liées aux équipements publics ;
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des équipements publics et sportifs et de loisirs ;
- Les constructions et équipements sportifs et de loisirs ;
- L'extension des équipements publics et sportifs ;
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Dans le cadre de la prévention des feux de forêt, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage ainsi que les règles d'emploi du feu.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

X ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès et voiries

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. 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, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie doivent présenter les caractéristiques d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force probante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 KN par essieu ceux-ci étant distants de 3.60 mètres) ;
- Rayon intérieur de 11 mètres ;
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3.30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0.20 mètres ;
- Pente inférieure à 15 %.

Les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle soit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

X ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en Eau Potable

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, sauf les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation.

Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes. L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements

nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptées à l'opération et au terrain. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit.

Electricité – Téléphone – Télécommunication – Autres réseaux

Non réglementé.

X ARTICLE UE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

X ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de 15 mètres à partir de l'alignement des routes départementales existantes ou à créer et à 3 mètres des autres voies et emprises publiques.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les bâtiments ou installations liés ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Les réseaux d'intérêt public ;
- L'adaptation, la réfection ou l'extension de bâtiments existants.

X ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance horizontale comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L + H/2).

Toutefois l'implantation des bâtiments peut être réalisée en limite de propriété.

X ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Les bâtiments sont soit accolés, soit séparés par une distance permettant le passage libre des véhicules de sécurité mais aussi pour des questions de point de vue et d'ensoleillement.

X ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

X ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.



X ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions Générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées. Les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables :
« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Formes et volumes :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux permettant une bonne intégration dans le tissu urbain.

Matériaux :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

X ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et équipements publics devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

X ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

X ARTICLE UE 14 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVI- RONNEMENTALES

Néant.

X ARTICLE UE 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

X ARTICLE UE 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ

Caractère de la zone :

Elle correspond à une zone difficilement urbanisable compte tenu de la topographie (débordements lors d'épisodes pluvieux) et des problèmes liés au raccordement des réseaux (passage en propriétés privées, création de postes de refoulement...). Présente au sein du village, comme une dent creuse non urbanisable, elle reste à vocation de « jardins ». En son sein, ne seront autorisés que les annexes, les abris, les potagers, ou toute construction légère. Cette zone permettra d'aérer le tissu urbain, de faire en quelque sorte une « coupure d'urbanisation » au sein du village.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

X ARTICLE UJ 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant, et plus particulièrement :

- Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les dépôts et décharges de toute nature, le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes ainsi que les terrains de camping caravanning et les parcs résidentiels de loisir ;
- Les habitations légères de loisir ;
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.

X ARTICLE UJ 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis uniquement :

- Les constructions liées aux équipements publics ;
- Les activités agricoles mais aucune construction ;
- Les potagers et jardins ;
- Les abris de jardin d'une surface limitée (15m² maximum) et sous réserve qu'il s'agisse d'aménagement léger facilement démontable ;
- Les tonnelles et serres d'une surface limitée (15 m² maximum) ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol nécessaires pour cultiver les terrains.

Dans le cadre de la prévention des feux de forêt, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage ainsi que les règles d'emploi du feu.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

X ARTICLE UJ 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès et voiries

Les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie doivent présenter les caractéristiques d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force probante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 KN par essieu ceux-ci étant distants de 3.60 mètres) ;
- Rayon intérieur de 11 mètres ;
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3.30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0.20 mètres ;
- Pente inférieure à 15 %.

Les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle soit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

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

X ARTICLE UJ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en Eau Potable

Non réglementé.

Eaux Usées

Non réglementé.

Eaux Pluviales

Les eaux de ruissellement seront prioritairement conservées sur la parcelle.

Electricité - Téléphone - Télécommunication - Autres réseaux

Non réglementé.

X ARTICLE UJ 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

X ARTICLE UJ 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

X ARTICLE UJ 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé.

X ARTICLE UJ 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

X ARTICLE UJ 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

X ARTICLE UJ 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

X ARTICLE UJ 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions Générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées. Les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

X ARTICLE UJ 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

X ARTICLE UJ 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.



X ARTICLE UJ 14 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

X ARTICLE UJ 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

X ARTICLE UJ 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU »

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone :

Les Zones A Urbaniser sur la commune sont celles « ouvertes » à l'urbanisation par le présent PLU, où les réseaux sont actuellement absents. Le Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Valière distingue deux types de zones en fonction des aménagements et des densités envisagées :

- **Les Zones AUa** : Il s'agit de deux vastes zones ouvertes à l'urbanisation par le présent document d'urbanisme. La première se situe entre le chemin de Narbonne et la zone UCa à l'est du village, et la seconde se situe à proximité immédiate au nord de l'école, cloisonné au sud par la rue des écoles, à l'ouest par la RD405 et à l'est par le chemin de Cabezac. L'essentiel des habitations à venir sur la commune se feront au sein de ces espaces. L'objectif est de maintenir dans ces secteurs une mixité urbaine et sociale, ainsi qu'une forte densité du tissu urbain par la réalisation d'habitations individuelles et des espaces de lieux de vie. Une grande liberté sera laissée quant aux volumes et aux matériaux utilisés, à la condition qu'il y ait une qualité globale des édifices et qu'ils s'accordent avec ce que l'on peut trouver sur le reste de la commune. Elles seront urbanisées sous la forme d'opérations d'ensemble et feront l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'éviter autant que faire se peut le gaspillage d'espace et pour optimiser l'aménagement de la zone. Elles devront être raccordées au reste du village par des voiries adaptées et des cheminements doux, et disposer d'une desserte interne efficace ;
- **La Zone AUb** : La zone AUb concerne un secteur en continuité de l'urbanisation actuelle du village et d'une taille moindre. Une grande liberté sera laissée quant aux volumes et aux matériaux utilisés, à la condition qu'il y ait une qualité globale des édifices et qu'ils s'accordent avec ce que l'on peut trouver sur le reste de la commune. Sera autorisé en son sein de la mixité (collectif, groupé, mitoyen, individuel...) et elle devra être raccordée au reste du village par des voiries adaptées et des cheminements doux, et disposer d'une desserte interne efficace.
- **La Zone AUe** : La zone AUe sera une zone à urbaniser économique, afin d'accueillir un projet intercommunal. Situé au nord-est du territoire communal, sur une superficie très réduite, ses caractéristiques seront définies à un stade ultérieur au PLU et à ce titre le règlement sera assez large pour ne pas bloquer ce projet non communal.

Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

X ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l’article suivant, et plus particulièrement :

Dans la zone AUa :

- Les constructions individuelles d’habitat interdit en AUa.

Dans la zone AUb :

- Les constructions à usage de commerce, d’hôtel, d’artisanat, de bureaux hormis dans la zone AUe ;
- Les opérations d’ensemble (lotissement, ZAC...);

Dans la zone AUe :

- Les constructions à usage d’habitat ;

Tous secteurs confondus :

- Les constructions à usage agricole et forestier et les bâtiments destinés à l’élevage autre que domestique ;
- Les constructions à usage d’activités hormis dans la zone AUe ;
- Les constructions à usage industriel et d’entrepôt hormis dans la zone AUe ;
- Les installations classées pour la protection de l’environnement, exception faite des cas mentionnés à l’article 2 du présent chapitre ;
- Les dépôts et décharges de toute nature, le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes ainsi que les terrains de camping caravanning et les parcs résidentiels de loisir ;
- Les habitations légères de loisir ;
- L’ouverture ou l’installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol lorsqu’ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.

X ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont notamment admises dans l’ensemble des secteurs AU (hormis mention contraire) :

Uniquement dans les zones AUa :

Les opérations d’ensemble (lotissement, groupe d’habitations, ZAC...) à dominante d’habitat ;

Les constructions à usage d’habitat et leurs annexes et dépendances, hormis en zone Au ;

Uniquement dans les secteurs AUa :

Les commerces exceptionnels, occasionnels et du quotidien nécessaire à la vie du quartier ainsi que les activités d’artisanat, de bureaux et de services sous réserves :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;

- Qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables (du fait que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises) ;
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone ;

Les installations classées soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où :

- Elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc. ;
- Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone ou elles s'implantent.

Uniquement dans le secteur AUe :

Les activités commerciales, artisanales, d'activités, d'industrie et d'entrepôts ;

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, bassin de rétention, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ;

Les équipements publics d'infrastructures et de superstructures, les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Les changements de destination à condition d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone ;

La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre.

En toute zone : Dans le cadre de la prévention des feux de forêt, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage ainsi que les règles d'emploi du feu.


Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

X ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'aménage un accès à une voie publique ou privée, en obtenant un passage sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les voies et accès qui doivent permettre



l'approche du matériel de lutte contre l'incendie doivent présenter les caractéristiques d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force probante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu ceux-ci étant distants de 3.60 mètres) ;
- Rayon intérieur de 11 mètres ;
- Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3.30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0.20 mètres ;
- Pente inférieure à 15 %.

Les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle soit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Les accès sur les voies de circulation doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. L'ouverture des portes et des portails devra être privilégiée à l'intérieur de la parcelle et ne pourra en aucun cas empiéter sur la chaussée d'une route départementale.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Lorsqu'il s'agit d'un collectif, il est recommandé de ne créer qu'un (deux maximum) accès direct sur rue, afin d'éviter les sorties multiples et continues de garage.

L'accès par les voies communales sera systématiquement privilégié.

Si l'accès par une voie communale est impossible, du fait de la topographie du terrain, l'accès peut-être autorisé par une route départementale, sous réserve pour le pétitionnaire de solliciter une permission de voirie et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Si les bâtiments projetés - publics ou privés - sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à la mobilité des personnes handicapées physiques.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telles sortes que les véhicules de secours et de services publics (lutte contre l'incendie enlèvement des ordures ménagères) puissent circuler aisément.



Des voies publiques ou privées de caractéristiques plus faibles peuvent être autorisées lorsqu'elles sont réservées à l'usage exclusif des piétons et cyclistes. Dans toutes les opérations d'ensemble, la continuité des itinéraires piétonniers doit être assurée

Largeur minimale des chaussées :

- Jusqu'à 2 constructions : 3.5 mètres
- Pour plus de 2 constructions : 5.5 mètres

Les voies en impasse seront terminées par un dispositif de retournement permettant aux véhicules de secours et se service public de faire demi-tour aisément. Le rayon de braquage devra être de 11 mètres minimum.

ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en Eau Potable

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, sauf les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers, remises...).

Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes. L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptées à l'opération et au terrain.

Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées dans le réseau d'eaux pluviales. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit.

Electricité – Téléphone – Télécommunication – Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité.

Les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, et dans tous les cas lorsque les lignes publiques sont enterrées.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AU 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Néant.



X **ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Dans toute la zone :

- Le long des routes départementales ou d'une éventuelle déviation du village : avec un recul de 5 mètres minimal par rapport aux limites et aux limites d'emprises des voies, avec un minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la route ;
- Le long des autres voies.

Dans les sous-secteurs AUa :

Afin de créer un tissu urbain cohérent et de mieux structurer les différentes voies du village,

- Soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites d'emprises des voies ;
- Soit à l'alignement des limites d'emprise des voies ;
- Soit à l'alignement d'une construction existante voisine, dans un souci de cohérence urbaine ;
- Des implantations différentes peuvent être admises pour des voies internes, dans le cadre d'opération d'ensemble et de lotissement, afin de permettre la réalisation de constructions groupées.

Dans le sous-secteur AUb :

En raison du tissu urbain très aéré existant et pour des raisons paysagères (rues « verte »), avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites d'emprises des voies ;

Les piscines, abris, annexes, pergolas... doivent être implantées à une distance minimale de 1 m de l'alignement sous réserve qu'elles ne diminuent pas la visibilité.

Dans le sous-secteur AUe :

A 75 mètres de la Route Départementale RD5.

X **ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Dans les sous-secteurs AUa :

- Soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives minimum de 3 mètres ;
- Soit en limite séparative.

Dans le sous-secteur AUb :

- En respectant un retrait par rapport aux limites séparatives minimum de 5 mètres.

Les abris, annexes, pergolas... doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de l'alignement sous réserve qu'elles ne diminuent pas la visibilité.

En zone AUa et AUb : les piscines sont autorisées en limites séparatives.

Dans le sous-secteur AUe : Non réglementé.



X **ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE**

Deux bâtiments, à usage d'habitation, doivent être implantés sur un même fonds à une distance, l'une de l'autre, au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux bâtiments.

Dans les secteurs AUa, cette distance ne peut jamais être inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur AUb, cette distance ne peut jamais être inférieure à 5 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux de restauration ou de rénovation de bâtiments existants.

Dans le sous-secteur AUe : Non réglementé.

X **ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

X **ARTICLE AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures étant exclus de cette mesure. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans les cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

Afin de ne pas modifier la silhouette urbaine ni d'obstruer la vue du clocher, la hauteur maximale des constructions, ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au niveau du terrain naturel, et les constructions ne devront pas dépasser un étage (R+1).

Dans le sous-secteur AUe : Non réglementé.

X **ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Dispositions Générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées. Les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables :
« *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Les constructions doivent respecter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. La construction doit respecter la topographie du site et les déblais doivent être limités au maximum. Toutefois, le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

Les Toitures - Couvertures

- Les couvertures seront à rampants et n'excéderont pas une pente de 30% ;
- Les terrasses en toiture sont autorisées ;
- Les toits-terrasses, toits-plats et tropéziennes sont autorisées, et la végétalisation également ;
- Les chiens assis, les lucarnes, verrières et tabatières et les « skydome » (dôme de prise de lumière en toiture) sont autorisés ;
- Les capteurs solaires sont autorisés en toiture.

Les Murs et Parements

- Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents ;
- Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. On s'efforcera de reprendre les tonalités des matériaux locaux ;
- Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles ;
- Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

Les Clôtures

En bordure des voies publiques :

- Les clôtures seront constituées de murs (pierre ou enduits), de barreaudage en métal ou en bois, ou encore de végétaux d'essences variées ;
- Pour être autorisées, les clôtures plastiques ou en grillage devront être intégrées dans la végétation ;
- Les clôtures constituées de murs de pierre de pays seront privilégiées ;
- Les haies végétales mono spécifiques de cupressacées (thuyas, cyprès...) sont fortement déconseillées ;
- La hauteur totale hors tous des clôtures est limitée à 2 m, la hauteur des murs pleins est limitée à 1 m.
- L'emploi à nu des matériaux est interdit.

En limite séparative :

- La constitution des clôtures est libre mais la hauteur ne pourra pas excéder deux mètres.

A l'interface avec le milieu agricole et naturel:

- Les clôtures dont la hauteur ne pourra excéder 2 m devront obligatoirement être doublées d'une haie végétale.

Capteurs solaires, blocs de climatisation, paraboles, EDF, etc

- Les blocs de climatiseurs, les capteurs solaires, les antennes paraboliques etc. sont autorisés sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions. L'emplacement des climatiseurs devra être intégré à l'architecture du bâti et cet ensemble devra constituer une unité homogène. Les coffrets de branchement devront être encastrés discrètement dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

Dans le sous-secteur AUe : Non réglementé.

X ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement doit être égal, dans tous les cas, au nombre d'unités de logement et le stationnement doit être assuré, en toutes hypothèses, en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitations individuelles, deux places au minimum de stationnement par logement sur la propriété sont à prévoir. En outre, pour les lotissements et groupes d'habitations, une place de stationnement visiteur par unité de logement doit être aménagée. Ces places de stationnement peuvent être regroupées en une ou plusieurs aires de stationnement collectif situées hors de l'emprise des voies de desserte.

Pour les entreprises artisanales, commerciales ou de services, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente, de service ou d'atelier.

Dans le sous-secteur AUe : Non réglementé.

X ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être agrémentés de plantations ;

Pour toute opération d'aménagement (lotissement, groupe d'habitation, etc.) 10% de la superficie du terrain d'assiette, dont un minimum de 7% d'un seul tenant, doit être réservé en espace vert, aménagé, planté et accessible ;

- Les ouvrages nécessaires à la rétention d'eaux pluviales pourront être inclus dans ces surfaces si ils sont aménagés de façon paysagère et uniquement pour les surfaces accessibles et non inondables ;
- Le caractère patrimonial doit être préservé. Pour cela, les plantations seront maintenues et les nouvelles plantations seront de préférence des essences rustiques, non allergènes et non invasives et en accord avec le milieu urbain de Sainte-Valière d'un point de vue paysager et patrimonial.

Dans le sous-secteur AUe : Non réglementé.


X ARTICLE AU 14 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

X ARTICLE AU 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des aires de stationnements végétalisées, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée sous réserve de s'insérer au bâtiment sans remettre en cause les vues architecturales et la nature du centre ancien. De plus, l'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.



L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

X ARTICLE AU 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

Les zones A recouvrent la plus grande partie du territoire, à dominante viticole, avec près de 519 hectares, soit 82% de la superficie communale. Ces espaces sont protégés car ils disposent de qualités agronomiques, biologiques, économiques et paysagères reconnues, et l'objectif est de maintenir au maximum les activités agricoles présentes mais aussi et surtout de conserver bon nombre d'hectares de terres agricoles afin de ne pas mettre à mal son potentiel pour les générations futures (développement durable). En plus des zones A « classiques », elles comprennent différents sous-secteurs.

> Les Zones « Ap »

Des zones « Ap » ou zones Agricoles à vocation paysagère, davantage protégées, ont été définies sur le territoire communal afin de préserver une « couronne agricole ». En effet, en venant du nord ou plus particulièrement du sud, les perspectives visuelles offertes sur le village présentent un intérêt remarquable que le document d'urbanisme entend conserver. En leur sein, toute construction sera interdite, sauf à « justifier que les constructions sont réellement nécessaires aux exploitants agricoles et dans la mesure où ces dernières ne porteront pas atteinte à l'intégrité des lieux et aux perspectives visuelles identitaires du territoire concerné par une intégration remarquable dans leur environnement naturel ». **Globalement, il s'agit d'une « mer de vignes »** qui permet une vision remarquable en arrivant dans le village, et ce caractère agricole doit absolument être conservé.

> La Zone « Aj »

La zone « Aj » est une zone destinée à la mise en place de jardins familiaux, de jardins potagers communaux afin de compenser le manque de jardins dans le centre du village. Etablie au sud du territoire bâti, cette zone se situe sur une réserve foncière en périphérie immédiate. Ce secteur permettra de favoriser les échanges entre les administrés et la création d'un nouveau lieu de vie.

Des zones « Ai » et « Api » sont présentes sur le territoire communal.

Il s'agit de zones agricoles affectées d'un risque inondable, par débordement des cours d'eau. Dans ces secteurs, et pour des raisons de sécurité, aucune nouvelle construction n'y est admise. Pour les bâtiments existants, ils peuvent être reconstruits à l'identique en cas de sinistre non lié à une inondation et ils peuvent être aménagés si et seulement si aucun volume utilisable supplémentaire n'est créé.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

X ARTICLE A 1: OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant, et plus particulièrement :

Tous secteurs confondus

- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article A2 ;
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article A2 ;
- Les opérations d'ensemble (lotissement...);
- Les constructions à usage de bureaux de commerces, de services, d'entrepôts non liés à l'activité agricole et hormis celles autorisées à l'article suivant ;
- L'hébergement hôtelier, hormis sous forme de gîtes et chambres d'hôtes ;
- Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles ;
- L'aménagement de terrains de camping caravanings, les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non mentionnés à l'article A2 ;
- L'implantation et le stationnement de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisir, de caravanes ;
- Les décharges et dépôts de toute nature (véhicules, matériaux) ;
- Les parcs photovoltaïques ;
- Les parcs éoliens.

Dispositions particulières aux secteurs Ai : en sus des interdictions applicables à l'ensemble de la zone A, sont expressément interdits au sein du secteur Ai :

- Le stockage de produits phytosanitaires utilisés pour les activités agricoles en l'absence d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux et leur infiltration dans le sol ;
- Toutes occupations du sol non-conformes au PPRi ;
- L'extension des bâtiments existants sauf s'il s'agit de créer un espace refuge ;
- Toute construction de nature à accentuer l'imperméabilisation et le risque inondation.

Dispositions particulières aux secteurs Ap : en sus des interdictions applicables à l'ensemble de la zone A, sont expressément interdits au sein du secteur Ai :

- L'ensemble des constructions pouvant porter atteinte à la lecture des paysages (habitations, hangars, entrepôts, ...). Il faudra justifier d'une intégration paysagère pour que leur réalisation soit envisageable ;
- Les serres, les élevages et les centres équestres.

X ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont notamment admises :

Dans la zone A :

- Les bâtiments agricoles (type hangar), les serres, sous réserve d'être liés et nécessaires à l'activité agricole ;
- Les centres équestres, à la condition d'appartenir à la catégorie des activités agricoles (exploitation, dressage, débouillage...);
- Les serres photovoltaïques, à la condition que la production d'électricité soit une activité annexe à l'activité agricole ;

- Les constructions à usage d'habitation à condition que soit établi un lien de nécessité fonctionnelle et géographique avec l'activité agricole (la présence permanente de l'exploitant doit être nécessaire à l'exercice de l'activité agricole) ;
- Les annexes (abris jardin) des constructions liées à l'activité agricole sous réserve que leur implantation se fasse à proximité de sorte à éviter le mitage ;
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à condition d'être mesurée sans pouvoir excéder 20% de surface de plancher et de s'intégrer harmonieusement au bâti existant ;
- La réfection et l'entretien des bâtiments existants ;
- L'hébergement hôtelier sous forme de gîtes et chambres d'hôtes sous réserve d'être complémentaires et annexes à une activité agricole et d'être implantés sur la même unité foncière que la construction d'habitation à laquelle ils sont rattachés et uniquement si les gîtes sont intégrés dans la volumétrie des bâtiments ;
- Les équipements publics d'infrastructures et de superstructures,
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif tels que les systèmes de gestion des eaux pluviales à condition :
 - de régler des problèmes de rétention existants et non liés exclusivement à une nouvelle opération d'aménagement ;
 - que leur implantation ne nuise pas aux exploitations agricoles voisines et s'inscrit dans l'environnement par un traitement approprié (études architecturales, rideaux de verdure, mouvement de terre...);
- Les affouillements s'ils sont réservés à l'activité agricole ou à la réalisation d'installations d'intérêt public ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que :
 - leur implantation ne présente pas de risques pour la santé et sécurité publique ;
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;
 - d'être compatible et de ne présenter aucune nuisance avec les activités agricoles.

Secteur Ap :

- les constructions et installations techniques liées au fonctionnement des services public et des infrastructures sont autorisées uniquement si elles ne peuvent pas être implantées dans une autre zone ;
- les extensions et changements de destination, dans la limite de 20% de surface de plancher. Le changement de destination n'est possible que pour transformer un bâtiment en construction agricole.

Secteur Aj :

- les potagers et équipements nécessaires à leur mise en valeur ;
- les entrepôts ou hangars.

Secteur Ai :

- Les équipements d'utilité publique à condition que leurs implantions soient impossible dans les autres zones et respectent les prescriptions du PPRi ;
- La réfection et l'entretien des bâtiments existants sans qu'il soit procédé à l'augmentation des surfaces de plancher ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré depuis moins de dix ans à condition que le sinistre ne résulte pas de l'inondation.

Au sein de tous les secteurs : Dans le cadre de la prévention des feux de forêt, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage ainsi que les règles d'emploi du feu.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

X **ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'aménage un accès à une voie publique ou privée, en obtenant un passage sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie doivent présenter les caractéristiques d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force probante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 KN par essieu ceux-ci étant distants de 3.60 mètres) ;
- Rayon intérieur de 11 mètres ;
- Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3.30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0.20 mètres ;
- Pente inférieure à 15 %.

Les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle soit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

X **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Alimentation en Eau Potable

- Lorsque le réseau public d'eau potable existe à proximité, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute opération requérant une alimentation en eau ;
- En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs ou d'un coût manifestement excessif, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée.

Eaux Usées

- Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe ;
- En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux d'assainissement collectifs ou d'un coût manifestement excessif, l'assainissement autonome peut être autorisé sur justification de la faisabilité de cet assainissement, et dans le respect des textes réglementaires en vigueur.

Eaux Pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe, sinon vers un exutoire naturel ;
- Une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 6 mètres doit être maintenue de part et d'autre des ruisseaux et fossés.

Electricité – Téléphone – Télécommunication – Autres réseaux

- Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

X ARTICLE A 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans le cas d'un assainissement autonome, la taille du terrain doit permettre, selon les règles édictées ci-dessus, la mise en place de cet assainissement dans le respect de toutes les règles en vigueur.

Dans les autres cas, la caractéristique des terrains n'est pas réglementée.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de 15 mètres à partir de l'alignement des routes départementales existantes ou à créer et à 10 mètres des autres voies et emprises publiques.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les bâtiments ou installations liés ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Les réseaux d'intérêt public ;
- L'adaptation, la réfection ou l'extension de bâtiments existants.

X ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance horizontale comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (L + H/2).

Toutefois l'implantation des bâtiments peut être réalisée en limite de propriété.

X ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

X ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

X ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures étant exclus de cette mesure. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans les cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

La hauteur absolue ne peut excéder 10 mètres pour les habitations et pour les bâtiments d'exploitation agricole. Pour les bâtiments publics il n'est pas fixé de règle, toutefois, pour les silos la hauteur ne pourra dépasser 15 mètres.

X ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions Générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées. Les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général ;
- Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti ;
- Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes (« mas », « domaines », « château », etc.) ;
- Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporain témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

Façades :

- Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation et être enduits ;
- Les canalisations, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits ;
- Les climatiseurs doivent être totalement intégrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée.

Toitures :

- Les toitures auront une pente comprise entre 15% et 33% ;
- Les toits-plats sont autorisés à la condition d'être végétalisés ;
- Les couleurs vives sont interdites ;
- Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Antennes et les paraboles :

- Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu ;
- Elles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti ;
- Elles doivent être intégrées par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et balcons.

Les énergies renouvelables

Secteur A et Ap :

Les panneaux photovoltaïques et le petit éolien destinés à la consommation domestique sont autorisés sous réserve de s'insérer parfaitement dans les paysages environnants. Dans le secteur Ap, les petites énergies renouvelables ne doivent pas, dans la mesure du possible être en vision directe avec le Canal du Midi.

Clôtures

Secteurs A et Ap :

La hauteur des clôtures ne peut pas excéder 1.80 mètres.

Les clôtures sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule ;
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale.

Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée.

Secteur Ai :

Les clôtures, dont la hauteur ne peut excéder 1.80 mètres, doivent être perméables à 80% minimum et ne doivent présenter aucun obstacle à l'écoulement des eaux. Elles sont constituées de grillage et ou de haies végétales (tout mur bahut plein est à proscrire).

X ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des bâtiments et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

X ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

X ARTICLE A 14 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVI- RONNEMENTALES

Non réglementé.

X ARTICLE A 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.



X ARTICLE A 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

Le territoire communal étant très largement cultivé ou constitué de terres agricoles, les espaces naturels insérés en zone « N » sont peu nombreux. Il s'agit principalement des zones d'habitat et des espaces naturels périphériques intéressants (forêts de conifères, de feuillus, ripisylves, maquis et garrigues, pelouses...). En leur sein, les constructions autorisées sont très limitées (constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, constructions légères, constructions nécessaires au fonctionnement de la zone...), par contre l'activité agricole peut se faire à condition de ne pas mettre en péril la biodiversité locale et de ne pas dénaturer les paysages ambiants.

Une zone « Ni » existe sur le territoire communal. Il s'agit d'une zone naturelle au sud de la commune affectée d'un risque inondable, par débordement des cours d'eau. Dans ce secteur, et pour des raisons de sécurité, aucune nouvelle construction n'y est admise.


Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

X ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant, et plus particulièrement :

Tous secteurs confondus

- Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis les éoliennes et ouvrages associés ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions imposantes pour l'activité agricole (hangar, serre, entrepôt...) ;
- Les opérations d'ensemble (lotissement...) ;
- Les constructions à usage de bureaux de commerces, de services, d'entrepôts ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles hormis les éoliennes et ouvrages associés ;
- L'aménagement de terrains de camping caravanings, les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol de nature à compromettre la ressource en eau, la stabilité des sols, la pérennité des peuplements, la conservation de la biodiversité, la qualité des paysages environnants proches ou lointains ;
- L'implantation et le stationnement de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisir, de caravanes ;
- Les décharges et dépôts de toute nature (véhicules, matériaux) ;
- Les parcs photovoltaïques.



Dispositions particulières aux secteurs Ni : en sus des interdictions applicables à l'ensemble de la zone N, sont expressément interdits au sein du secteur Ni :

- Le stockage de produits phytosanitaires utilisés pour les activités agricoles en l'absence d'un dispositif empêchant leur entrainement par les eaux et leur infiltration dans le sol ;
- Toute construction de nature à accentuer l'imperméabilisation et le risque inondation.

X ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone N :

- Les petites constructions à usage agricole ;
- les installations et constructions nécessaires à des équipements publics, aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où leur implantation ne nuit pas à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les constructions et les aménagements nécessaires à la réalisation d'un parc éolien sont donc autorisés (pylônes, aérogénérateur, poste de transformation, poste de livraison, ancrage...);
- Les affouillements et exhaussements nécessités par la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone notamment pour les éoliennes et ouvrages associés.

Secteur Ni : seul sont admis les ouvrages destinés à la lutte contre l'inondabilité des lieux.

Dans le cadre de la prévention des feux de forêt, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage ainsi que les règles d'emploi du feu.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

X ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès et voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'aménage un accès à une voie publique ou privée, en obtenant un passage sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie doivent présenter les caractéristiques d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force probante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu ceux-ci étant distants de 3.60 mètres) ;
- Rayon intérieur de 11 mètres ;

- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3.30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0.20 mètres ;
- Pente inférieure à 15 %.

Les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle soit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

X ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en Eau Potable

- Lorsque le réseau public d'eau potable existe à proximité, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute opération requérant une alimentation en eau ;
- En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée.

Eaux Usées

- Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe ;

Eaux Pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe, sinon vers un exutoire naturel ;
- Une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 6 mètres doit être maintenue de part et d'autre des ruisseaux et fossés. Cette règle ne s'applique pas pour les éoliennes et les ouvrages associés.

Electricité – Téléphone – Télécommunication – Autres réseaux

- Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

X ARTICLE N 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Non règlementé.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de 15 mètres à partir de l'alignement des routes départementales existantes ou à créer et à 10 mètres des autres voies et emprises publiques.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les bâtiments ou installations liés ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

- Les parcs éoliens et leurs ouvrages associés ;
- Les réseaux d'intérêt public ;
- L'adaptation, la réfection ou l'extension de bâtiments existants.

X ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance horizontale comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (L + H/2).

Toutefois l'implantation des bâtiments peut être réalisée en limite de propriété.

Cette règle ne s'applique pas pour les parcs éoliens et les ouvrages associés.

X ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

X ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

X ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

X ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions Générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées. Les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

X ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

X ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

- 
- X ARTICLE N 14 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVI- RONNEMENTALES

Non réglementé.

- X ARTICLE N 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

- X ARTICLE N 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.