

DEPARTEMENT DE  
L'AUDE  
COMMUNE DE SAINTE VALIERE

4

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## REGLEMENT

**Maître d'ouvrage :**  
SAINTE VALIERE  
**Sainte Valière le :**

**Signature :**

PROCEDURE

APPROBATION

Elaboration du PLU

approuvée le 27/05/15



Cabinet d'Etudes RENE GAXIEU

1 bis, place des Alliés  
CS 50 676  
34 537 BEZIERS CEDEX

Tél : 04-67-09-26-10

Fax : 04-67-09-26-19

Email : [gaxieu.34@wanadoo.fr](mailto:gaxieu.34@wanadoo.fr)



BZ-02387

H:\Affaires\SAINTE VALIERE \BZ-02387 PLAN  
LOCAL D'URBANISME

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>1</b>
<b>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>3</b>
<b>LEXIQUE ET DEFINITIONS COMMUNES</b> .....	<b>10</b>
<b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES « U »</b> .....	<b>17</b>
<i>CHAPITRE I – LA ZONE UA</i> .....	18
SECTION 1 – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOLS .....	18
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOLS.....	20
SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOLS.....	28
SECTION 4 – LES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX.....	28
<i>CHAPITRE II – LA ZONE UB</i> .....	29
CARACTERE DE LA ZONE .....	29
SECTION 1 – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOLS .....	29
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOLS.....	31
SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOLS.....	37
SECTION 4 – LES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX.....	37
<i>CHAPITRE III – LES ZONES UC</i> .....	39
SECTION 1 – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOLS .....	39
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOLS.....	41
SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOLS.....	46
SECTION 4 – LES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX.....	46
<i>CHAPITRE IV – LES ZONES UE</i> .....	48
SECTION 1 – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOLS .....	48
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOLS.....	49
SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOLS.....	51
SECTION 4 – LES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX.....	52
<i>CHAPITRE V – LA ZONE UJ</i> .....	53
SECTION 1 – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOLS .....	53
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOLS.....	54
SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOLS.....	56
SECTION 4 – LES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX.....	56
<b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES « AU »</b> .....	<b>57</b>
<i>CHAPITRE UNIQUE – LES ZONES AU</i> .....	58
SECTION 1 – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOLS .....	59
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOLS.....	60
SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOLS.....	67
SECTION 4 – LES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX.....	67
<b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES « A »</b> .....	<b>68</b>
<i>CHAPITRE UNIQUE – LES ZONES A</i> .....	69
SECTION 1 – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOLS .....	70
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOLS.....	72
SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOLS.....	76
SECTION 4 – LES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX.....	76

---

<b>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES « N » .....</b>	<b>77</b>
<i>CHAPITRE UNIQUE – LES ZONES N.....</i>	<i>78</i>
<i>SECTION 1 – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOLS .....</i>	<i>78</i>
<i>SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOLS.....</i>	<i>79</i>
<i>SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOLS.....</i>	<i>82</i>
<i>SECTION 4 – LES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX.....</i>	<i>82</i>

# TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

---

# TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

## **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Sainte-Valière (Aude).

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain localisés dans la zone.

Lorsque la zone comprend des secteurs (UA, UB, UC...), la règle de la zone leur est applicable sauf dans le cas où des dispositions spécifiques à ces secteurs complètent ou se substituent à la règle générale prévue pour la zone.

Lorsqu'un secteur comprend des sous-secteurs (UCa par exemple), la règle du secteur leur est applicable sauf dans le cas où des dispositions spécifiques à ces sous-secteurs complètent ou se substituent à la règle générale prévue pour la zone.

## **ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) Les Servitudes d'Utilité Publique mentionnées en Annexes du Plan Local d'Urbanisme ;
- 2) les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :
  - les règles générales de l'urbanisme (articles R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
  - les autorisations d'occupation du sol (Permis de Construire, Permis d' Aménager, Permis de Démolir, Déclaration Préalable) ;
  - les règlements des lotissements ;
  - les périmètres sensibles ;
  - les zones d'aménagement concerté ;
  - Les règles spécifiques aux lotissements s'appliquant concomitamment aux règles du PLU conformément à l'article R 442-1 du Code de l'Urbanisme ;
  - La protection des vestiges archéologiques en vertu de la loi du 27 Septembre 1941 et les décrets des 5 Février 1986 et 25 Février 1993 ;
  - Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité : le code forestier, le code de l'environnement, le Règlement Sanitaire Départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc. ;
  - Les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones d'urbanisation future, en zones agricoles et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques.

- Selon l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme, « **les zones urbaines sont dites "zones U"**. *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* » ;
  
- Selon l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, « **les zones à urbaniser sont dites "zones AU"**. *Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*  
*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*  
*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme* » ;
  
- Selon l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme, « **les zones agricoles sont dites "zones A"**. *Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*  
*En zone A peuvent seules être autorisées :*
  - *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*
  - *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*  
*Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.*  
*En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.\* 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement* » ;

- Selon l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme, « **les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"**. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
  - b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
  - c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

*En zone N, peuvent seules être autorisées :*

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

*Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.*

*En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols ».*

### **1) Les zones Urbaines équipées immédiatement constructibles**

- La zone UA : elle correspond au centre ancien très dense formé par la circulade ;
- La zone UB : elle correspond aux faubourgs du centre ancien, assez dense ;
- Les zones UC : elles correspondent aux extensions plus récentes du XX<sup>ème</sup> siècle, bien moins denses, comprenant les lotissements et les quartiers périphériques pavillonnaires à dominante d'habitat. Il se divise en deux sous-secteurs :
  - Un sous-secteur UCa, qui est une zone urbanisée souvent sous forme d'opération d'ensemble où la densité est moyenne ;
  - Un sous-secteur UCb qui correspond à une zone urbanisée sous forme individuelle, avec une densité faible
- Les zones UE : elles correspondent à des zones d'équipements publics et sportifs ;
- La zone Uj : il s'agit d'une « dent creuse » non urbanisable suite aux caractéristiques du site, au sein de laquelle ne sont autorisées que les constructions légères, les jardins...

**Remarque** : en toutes zones, un indice « i » souligne l'inondabilité potentielle du secteur selon le Plan de Prévention des Risques Inondation.

## **2) Les zones d'Urbanisation Future insuffisamment ou non équipées immédiatement constructibles**

- Les zones AUa : Au sein de la commune, elles feront l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et seront urbanisées sous forme d'opération d'ensemble, avec une densité moyenne comprise entre 15 et 17 logements par hectare ;
- La zone AUb : il s'agit d'une zone non équipée à urbaniser sous forme d'opération individuelle ou d'ensemble, de faible densité.

## **3) Les zones Agricoles**

- La zone A : elle correspond à la zone agricole de la commune et constitue des secteurs protégés en raison de son potentiel agricole ;
- Les zones Ap : elles correspondent à des zones agricoles protégées en raison de leur potentiel agricole mais aussi de son intérêt paysager ou environnemental particulier. En son sein, les constructions seront limitées et devront s'intégrer au mieux dans l'environnement et la matrice agricole ;
- La zone Aj : il s'agit d'une zone destinées à accueillir essentiellement des jardins et potagers communaux compensant la pénurie de jardins en centre ville.

*Remarque* : en toutes zones, un indice « i » souligne l'inondabilité potentielle du secteur selon le Plan de Prévention des Risques Inondation.

## **4) Les zones Naturelles**

- La zone N : elle correspond à des secteurs protégés en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysages. En son sein, les activités agricoles sont possibles ;

*Remarque* : en toutes zones, un indice « i » souligne l'inondabilité potentielle du secteur selon le Plan de Prévention des Risques Inondation.

## **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Des adaptations mineures en vertu de l'article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.

Les articles concernés sont les articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.



## ARTICLE 5 – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

### 5.1) Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment ceux nécessaires au fonctionnement des Réseaux communaux d'Eau Potable, d'Assainissement, de Transport d'Electricité, de Télécommunication, d'accès et de voiries, etc. ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

### 5.2) Constructions détruites ou démolies depuis moins de 10 ans

L'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, prévoit que « *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié* ».

Le présent règlement définit donc des règles relatives à la reconstruction à l'équivalent après sinistre ou démolition volontaire.

Reconstruction à l'équivalent : la nouvelle construction doit être identique en termes de Surface de Plancher, de hauteur, d'emprise et d'implantation. L'aspect extérieur peut différer de la construction d'origine.

Un bâtiment détruit par sinistre peut être reconstruit dans l'état antérieur, sur le même terrain, à condition que le propriétaire ou ses ayants-droits à titre gratuit, dépose le permis de construire pour la reconstruction dans un délai de deux ans suivant la date du sinistre.

### 5.3) Constructions existantes non conformes aux règles du PLU

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol régulièrement édifiée n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles ou de rendre la construction plus conforme au règlement.

### 5.4) Caractéristiques minimales des accès pour satisfaire aux règles minimales de sécurité

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

A ce titre, les caractéristiques sont celles d'une voie engin :

- Largeur 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 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 mètre ;
- Pente inférieure à 15%.

De plus, et en aggravation, 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. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80N/cm<sup>2</sup> sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

## **ARTICLE 6 – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES**

En vertu de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, certaines dispositions viennent compléter, voire se substituer à l'application du Règlement d'urbanisme à savoir :

### **6.1) Les Emplacements Réservés**

Les emplacements réservés tels que mentionnés au d) de l'article R.123-11 et à l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme sont reportés sur les plans de zonage et répertoriés dans une liste.

### **6.2) Les Sites et Secteurs Protégés ou à Mettre en Valeur**

Les sites et secteurs mentionnés aux h) et i) de l'article R.123-11 sont reportés sur les plans de zonage du PLU.

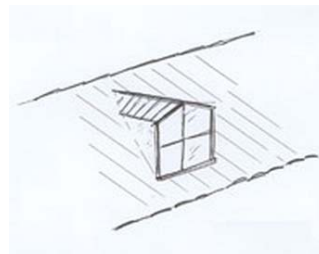
# LEXIQUE ET DEFINITIONS COMMUNES

---

## LEXIQUE ET DEFINITIONS COMMUNES

- **Abris de Jardin** : Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin ;
- **Acrotère** : Partie supérieure d'un mur de façade, masquant la couverture en partie ou en totalité, constituant un rebord, généralement dans le cas de toitures terrasses ;
- **Affectation** : Destination à un usage déterminé ;
- **Affouillement** : Au sens de la présente définition et par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel ;
- **Aléa** : Phénomène naturel de récurrence et d'intensité données ;
- **Alignement** : C'est la limite entre le domaine public et les propriétés riveraines. Une obligation d'implantation à l'alignement des voies peut être imposée, notamment en centre ancien. Dans une acceptation plus large, l'alignement est aussi considéré comme la limite formée par le bâti existant côté rue (succession de façades, perspectives visuelles par exemple). Il peut être préservé pour des raisons architecturales notamment ;
- **Artisanat** : C'est l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille. Il ne peut être fait par des équipements lourds et des procédés de façonnage industriel, afin de ne pas apporter de nuisance au voisinage ;
- **Assiette** : Superficie de terrain dédiée à la réalisation d'une opération. Dans certaines zones à urbaniser, le règlement peut imposer une assiette minimale d'opération ;
- **Bureau** : Ce sont tous les locaux et leurs annexes tels que couloirs, dégagements salles de réunion, d'exposition, d'archives, salles d'attente et de réception, où sont exercées des activités de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion. L'accessibilité à la clientèle et la vente directe au public y est très peu présente, contrairement aux commerces ;
- **Changement de Destination** : Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des neuf destinations différentes identifiées (voir destination) ;

- **Chien assis** : Petite lucarne en charpente ;



- **Coefficient d'Emprise au Sol (CES)** : C'est le rapport entre l'emprise au sol d'une construction et la superficie du terrain sur lequel elle est implantée ;

- **Coefficient d'Occupation des Sols (COS)** : C'est le rapport entre la surface de plancher maximale susceptible d'être réalisée sur un terrain et la surface de ce terrain. Selon l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme, « *le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.*

*Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.\* 332-15 et R.\* 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.*

*Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.*

*Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU ».*

Par exemple, dans une zone à COS de 0,40, un terrain de 1000 m<sup>2</sup> peut recevoir au maximum  $1000 * 0,40 = 400$  m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

- **Commerce** : La destination « commerce » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe et la vente au public doivent constituer des activités prédominantes ;
- **Construction** : Cette notion englobe toutes édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et enterrés, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire ;
- **Construction d'Intérêt Collectif** : Constructions à caractère public ou privé destinées aux activités de services dans le domaine de l'éducation, de l'éducation physiques et sportives, de la culture, de la santé et de la sécurité, du tourisme, de l'intégration, de la vie sociale et des équipements communaux (réseaux notamment). Pour l'ensemble des activités ainsi définies, les constructions destinées à leur exercice, leur promotion et leur développement ;
- **Construction Légère** : Construction ne comportant pas de fondations ou des fondations sommaires, dont les parois et toitures sont constituées d'éléments préfabriqués de matériaux minces démontables ou récupérables ;
- **Construction Nouvelle** : Construction sur un terrain ou une partie de terrain ne comportant au préalable aucune construction ou constituant une adjonction à une construction existante ayant pour objet d'en augmenter la Surface de Plancher de plus de 50% ;
- **Destination** : D'après le code de l'urbanisme, les règlements peuvent être différenciés selon les catégories de constructions répondant aux neuf destinations suivantes: habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif ;

- **Démolition** : Action d'abattre la totalité ou une partie d'un bâtiment existant ;
- **Egout du toit** : Limite basse d'un pan de toiture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie;
- **Emplacement Réservé** : Les documents graphiques délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme ;
- **Emprise au sol** : il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ;
- **Emprise Publique** : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques ;
- **Entrepôts** : Locaux destinés au stockage et au reconditionnement de produits ou matériaux industriels, artisanaux ou commerciaux ;
- **Equipement de Loisirs** : Utilisation du sol visant à réaliser des terrains de jeux, parcours de santé, terrains de sports, jardins d'enfants, aires aménagées pour la promenade, pique-nique... ;
- **Espace Boisé Classé (EBC)** : Le P.L.U. peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- **Espace Libre** : Ils comprennent les espaces verts (y compris tout accompagnement végétal de constructions et de voiries), les espaces piétonniers et les aires de stationnement ;
- **Exhaussement des Sols** : Surélévation du terrain par l'apport complémentaire de matière. Remblaiement ;
- **Exploitation agricole ou forestière** : Il s'agit des constructions liées et nécessaires à une activité agricole ou à une activité forestière ;
- **Extension** : Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction ;
- **Faitage** : Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. Sa hauteur correspond généralement à la hauteur absolue ;
- **Front de rue** : Façades faisant face à la voie dont le calcul de la hauteur maximale peut être différencié de celui de la hauteur absolue (voir hauteur de front de rue) ;
- **Habitation** : Destination d'une construction à usage d'habitat, permanent ou non. Elle se distingue de l'Hébergement Hôtelier par l'absence de services propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil...) ;
- **Hauteur absolue** : Notée "H" dans ce règlement. Elle est mesurée à partir du niveau de la voie de desserte ou de la bordure de trottoir si elle existe, sinon à partir du terrain naturel,

jusqu'au sommet de la construction. Elle est exprimée en mètre ou par référence à une cote altimétrique ;

- **Hauteur de front de rue** : Hauteur des façades située en front de rue, appliquée dans une bande de trois mètres de l'alignement ou du retrait qui s'y substitue. Notée "h" dans ce règlement, elle est mesurée à partir du niveau de la voie de desserte ou de la bordure de trottoir, sinon à partir du terrain naturel, jusqu'à l'égout du toit ;
- **Hauteur relative** : Elle résulte de l'application des prospectus ;
- **Hébergement Hôtelier** : Construction destinée à de l'hébergement à caractère temporaire, comportant un minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil...) et gérés par du personnel propre à l'établissement ;
- **Îlot** : L'îlot est une partie du territoire, bâtie ou non, délimitée par des voies publiques ou privées ;
- **Industrie** : C'est l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital. Elle nécessite des équipements lourds et des procédés de façonnage industriel pouvant apporter des nuisances au voisinage ;
- **Infrastructure** : Parties inférieures d'une construction, fondations. Généralement spécifiques d'un mode de transport, les infrastructures sont également les ouvrages, équipements techniques, matériels, parties internes d'une structure nécessaire à l'élaboration de la plate-forme des routes, des voies ferrées... Par extension, l'infrastructure peut constituer la totalité du système de transport ;
- **Liaisons Douces** : Voies dédiés aux circulations alternatives aux transports motorisés, comme le vélo ou la marche à pied... ;
- **Limites Séparatives** : Limites séparant deux propriétés distinctes. Elles sont classées en deux catégories: les limites latérales qui aboutissent à une voie ou à une emprise publique et les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique ;
- **Logements locatifs sociaux** : Sont considérés comme tels les logements portés par un opérateur habilité (public ou privé). Ils se différencient par leur mode de financement :
  - Les logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) : Ce sont des logements destinés aux personnes ayant des difficultés particulières d'accès au logement ;
  - Les logements PLUS (prêt locatif à usage social) : Ils correspondent aux logements classiques.
  - Les logements PLS (prêt locatif social): Ce sont des logements de type intermédiaire ;
- **Lotissement** : Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ;
- **Marges de recul** : Prescriptions reportées sur les documents graphiques du règlement, imposant l'implantation d'une construction à une distance minimale par rapport à l'axe de la voie. Elles sont justifiées au regard des critères de nuisances, de sécurité, ainsi que de qualité architecturale et de paysages ;

- **Mitage** : Dispersion de constructions réalisées en milieu non urbanisé avant l'application des règles locales d'urbanisme ;
- **Opération d'Ensemble** : Projet réalisé dans le cadre d'un permis d'aménager, d'un permis groupé, portant sur tout ou partie d'un îlot urbain ;
- **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : Pièces obligatoires du PLU, elles remplacent les Orientations d'Aménagement depuis la loi du 12 juillet 2010 (Grenelle II). Elles fixent en cohérence avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), un cadre d'intervention souple indiquant les principes d'organisation applicables sur certains secteurs à enjeux ;
- **Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** : Document constitutif du PLU, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour favoriser le renouvellement urbain, préserver l'environnement et favoriser la qualité urbaine et architecturale ;
- **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** : C'est l'ensemble des pièces constituant le Document d'urbanisme communal ;
- **Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR)** : Le PPR relève de la responsabilité de l'État. Son objet est de cartographier les zones soumises aux risques naturels et d'y définir les contraintes d'urbanisme, de construction et de gestion qui s'appliqueront au bâti existant et futur. Il permet également de définir des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde à prendre par les particuliers et les collectivités territoriales ;
- **Pôle Multimodal** : Regroupement et organisation en un même lieu de tout ou partie de l'ensemble des modes de transport ;
- **Prospect** : Il est défini par l'expression du rapport entre deux variables :
  - la distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point le plus proche de la limite parcellaire ou, de l'alignement opposé de la voie ou emprise publique pour le calcul de la hauteur relative ;
  - la différence d'altitude entre ces deux points.
- **Réhabilitation** : Ensemble de travaux visant à remettre aux normes d'habitabilité actuelles un bâtiment ancien ou à changer sa destination ;
- **Rétention** : Action visant à recueillir et stocker les eaux de ruissellement durant les épisodes pluvieux en vue d'éviter ou de limiter leurs impacts sur les fonds aval ;
- **Sinistre** : La notion de sinistre est assimilée à celle définie par le code des assurances. Il correspond ici à un évènement fortuit ayant occasionné la destruction d'un bâtiment ;
- **Surface de Plancher** : La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, excluant ainsi les épaisseurs correspondant à l'isolation. Un décret en Conseil d'État précise les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation ;



- **Sursis à Statuer** : Décision motivée, par laquelle l'autorité compétente refuse de se prononcer immédiatement sur des demandes d'autorisation de travaux à réaliser. Cette décision concerne principalement :
  - des aménagements sur des terrains compris dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique dès l'ouverture de l'enquête préalable ;
  - des constructions susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux les travaux publics dont la mise à l'étude a été prise en considération ;
  - des aménagements qui seraient incompatibles avec les prescriptions du futur plan local d'urbanisme en cours de révision.
  
- **Toit-Terrasse / Toit-Plat** : Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible ;  
**Tropézienne** : Terrasse aménagée en remplacement d'une partie de la toiture de la maison, dans les combles inutilisés.
  
- **Unité Foncière** : Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, à une même personne physique ou morale ou relevant d'une même indivision ;

---

# TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES « U »

---

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES ZONES « U »

### Chapitre I – La Zone UA

#### CARACTERE DE LA ZONE

*Issu du Rapport de Présentation (non opposable) :*

**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 XIX<sup>ème</sup> 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'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOLS

### ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET 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.

## ARTICLE UA 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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'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 ;
- La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOLS**

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

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 caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

#### **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 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 1. 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...).

### 2. 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.

### 3. 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.

### 4. 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 UA 5 – LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

## ARTICLE UA 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET 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 2 m de l'alignement sous réserve qu'elles ne diminuent pas la visibilité.

## **ARTICLE UA 7 – L'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.

## **ARTICLE UA 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE 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 de 10 mètres (R+2). Toutefois, il pourra être admis un dépassement de cette hauteur, dans la limite de 2 mètres pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou bâtiments existants sur le même terrain.

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **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 ».

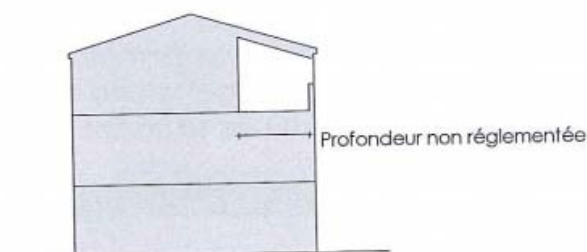
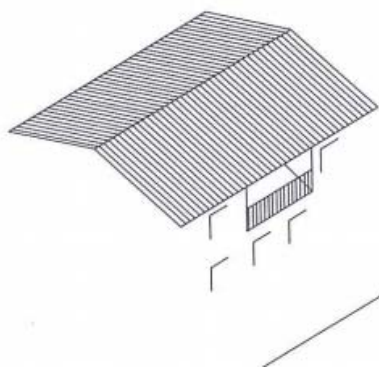
## ➤ Interventions sur le bâti ancien existant :

### 1. Les Toitures - Couvertures

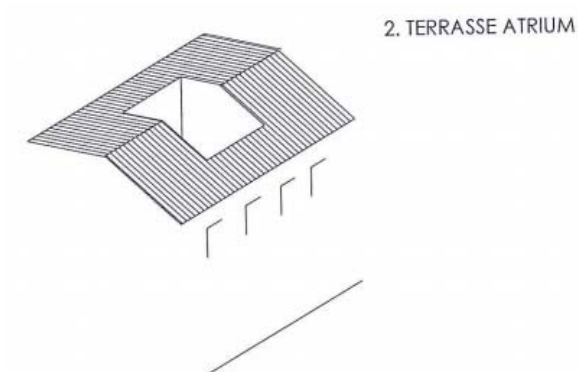
- Les couvertures seront à rampants et n'excéderont pas une pente de 30% ;
- Les couvertures seront réalisées en tuiles canal de couleur claire compatible avec les toitures environnantes posées à courant et à couvert ;
- Les terrasses en toiture sont interdites ;
- Les toits-terrasses sont interdits ;
- 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 « vieillies ». 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 frissette 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.

### interventions en toiture envisageables au cas par cas

#### 1. LOGGIA OU TERRASSE COUVERTE







## **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 créées 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 verandas 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.
  - o Capteurs solaires, blocs de climatisation, paraboles, etc
- 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.

## ARTICLE UA 12 – LES REGLES DE 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.

## ARTICLE UA 13 – LES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS 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 et non invasives.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOLS**

### **ARTICLE UA 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Néant.

## **SECTION 4 – LES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX**

### **ARTICLE UA 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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.

### **ARTICLE UA 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## Chapitre II – La Zone UB

### CARACTERE DE LA ZONE

#### ***Issu du Rapport de Présentation (non opposable) :***

**Elle correspond aux faubourgs, s'étant développés au pourtour du bourg ancien.** Il s'agit des extensions péricentrales des XIX<sup>ème</sup> et début du XX<sup>ème</sup> 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.

Elle comprend un sous-secteur UBc lié à la Cave Coopérative privée existante.

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'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOLS

### ARTICLE UB 1 – LES OCCUPATIONS ET 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.

### ARTICLE UB 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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'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.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOLS**

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

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 caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

#### **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 UB 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1. 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...).

### **2. 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.

### **3. 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.

### **4. 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 UB 5 – LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

## **ARTICLE UB 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET 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 2 mètres par rapport aux voies et aux Emprises Publiques sous réserve qu'elles ne diminuent pas la visibilité.

## **ARTICLE UB 7 – L'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.

## **ARTICLE UB 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE 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 de 9 mètres (R+2). Toutefois, il pourra être admis un dépassement de cette hauteur, dans la limite de 2 mètres pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou bâtiments existants sur le même terrain.

## **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **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 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 verandas 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.

#### ○ 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.

## **ARTICLE UB 12 – LES REGLES DE 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 en 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.

## **ARTICLE UB 13 – LES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS 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 et non invasives.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOLS**

### **ARTICLE UB 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Néant.

## **SECTION 4 – LES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX**

### **ARTICLE UB 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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.

## **ARTICLE UB 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## Chapitre III – Les Zones UC

### CARACTERE DE LA ZONE

#### *Issu du Rapport de Présentation (non opposable) :*

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'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOLS

### ARTICLE UC 1 – LES OCCUPATIONS ET 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.



## ARTICLE UC 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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 sous-secteur UCaj, les prescriptions du PPRi sont à respecter.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOLS**

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

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 caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

#### **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 UC 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 1. 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...).

### 2. 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.

### 3. 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.

### 4. 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 UC 5 – LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

## ARTICLE UC 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET 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 5 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 2 mètres par rapport aux voies et aux Emprises Publiques sous réserve qu'elles ne diminuent pas la visibilité.

## ARTICLE UC 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles sont édifiées :

**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 5 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.

## ARTICLE UC 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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.

## ARTICLE UC 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE UC 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE 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 doit pas excéder deux niveaux (R+1), non compris les combles aménageables et les sous-sols, avec une hauteur de 7 mètres à l'égout du toit.

## ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 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.

## ARTICLE UC 12 – LES REGLES DE 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 m<sup>2</sup> de la surface destinée à cet usage ;
- Pour les constructions créant des surfaces, à partir de 100 m<sup>2</sup> à usage de commerce ou d'artisanat : une place de stationnement ou de garage pour 25 m<sup>2</sup> 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.

## **ARTICLE UC 13 – LES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS 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. 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 et non invasives.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOLS**

### **ARTICLE UC 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Néant.

## **SECTION 4 – LES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX**

### **ARTICLE UC 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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.

## **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 (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 IV – Les Zones UE

### CARACTERE DE LA ZONE

#### ***Issu du Rapport de Présentation (non opposable) :***

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 au sud du village.*

## SECTION 1 – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOLS

### ARTICLE UE 1 – LES OCCUPATIONS ET 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 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.

### ARTICLE UE 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOLS**

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

#### **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 caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et protection civile, de la collecte des ordures ménagères, ainsi que la circulation des personnes à mobilité réduite.

### **ARTICLE UE 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1. 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.

#### **2. 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.

#### **3. 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.

#### **4. Electricité – Téléphone – Télécommunication – Autres réseaux**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 5 – LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

## **ARTICLE UE 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET 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.

## **ARTICLE UE 7 – L'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.

## **ARTICLE UE 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les bâtiments sont soit accolés, soit séparés par une distance de 3 mètres permettant le passage libre des véhicules de sécurité mais aussi pour des questions de point de vue et d'ensoleillement.

## **ARTICLE UE 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### **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.

## ARTICLE UE 12 – LES REGLES DE 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.

## ARTICLE UE 13 – LES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Non réglementé.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOLS**

### ARTICLE UE 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.

## **SECTION 4 – LES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX**

### **ARTICLE UE 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE UE 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **Chapitre V – La Zone UJ**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

***Issu du Rapport de Présentation (non opposable) :***

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'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOLS**

### **ARTICLE UJ 1 – LES OCCUPATIONS ET 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 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.

### **ARTICLE UJ 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

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 (15m<sup>2</sup> maximum) et sous réserve qu'il s'agisse d'aménagement léger facilement démontable ;
- les tonnelles et serres d'une surface limitée (15 m<sup>2</sup> maximum) ;
- les affouillements ou exhaussements de sol nécessaires pour cultiver les terrains.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOLS**

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

#### **Accès et voiries**

Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisantes au regard de la sécurité publique. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **ARTICLE UJ 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1. Alimentation en Eau Potable**

Non réglementé.

#### **2. Eaux Usées**

Non réglementé.

#### **3. Eaux Pluviales**

Les eaux de ruissellement seront prioritairement conservées sur la parcelle.

#### **4. Electricité – Téléphone – Télécommunication – Autres réseaux**

Non réglementé.

### **ARTICLE UJ 5 – LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

### **ARTICLE UJ 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé.

### **ARTICLE UJ 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UJ 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **ARTICLE UJ 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UJ 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UJ 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **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 ».*

## **ARTICLE UJ 12 – LES REGLES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## **ARTICLE UJ 13 – LES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Non réglementé.



## **SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOLS**

### **ARTICLE UJ 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Néant.

## **SECTION 4 – LES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX**

### **ARTICLE UJ 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE UJ 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

---

# TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES « AU »

---

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DITES ZONES « AU »

### Chapitre Unique – Les Zones AU

#### CARACTERE DE LA ZONE

##### Issu du Rapport de Présentation (non opposable) :

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'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOLS

### ARTICLE AU 1 – LES OCCUPATIONS ET 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 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.

### ARTICLE AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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 AUe ;
- **Uniquement dans les secteurs AUa**, les commerces exceptionnels, occasionnels et du quotidien nécessaires 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 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.
  - **Uniquement dans le secteur AUe**, sont autorisées les activités commerciales, artisanales, d'activités, d'industrie et d'entrepôts ;
  - Les constructions et installations nécessaires a 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.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOLS

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

#### 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 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 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1. 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...).

### **2. 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.

### **3. 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.

### **4. 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 – LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

## **ARTICLE AU 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET 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 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 2 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.

## ARTICLE AU 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles sont édifiées :

**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 piscines, 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.

**Dans le sous-secteur AUe :**

Non réglementé.



## ARTICLE AU 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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.

## ARTICLE AU 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE AU 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE 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.

## ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 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.

### **1. 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.

### **2. 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.

### **3. 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 tout 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.

#### **4. 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.

## **ARTICLE AU 12 – LES REGLES DE 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 m<sup>2</sup> de surface de vente, de service ou d'atelier.

**Dans le sous-secteur AUe :**

Non réglementé.

## **ARTICLE AU 13 – LES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS 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.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOLS**

### **ARTICLE AU 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Néant.

## **SECTION 4 – LES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX**

### **ARTICLE AU 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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.

### **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.

---

# TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES « A »

---

## TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES ZONES « A »

### Chapitre Unique – Les Zones A

#### CARACTERE DE LA ZONE

*Issu du Rapport de Présentation (non opposable) :*

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.

➤ L'indice « i »

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'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOLS

### ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET 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.

## ARTICLE A 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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 dans la mesure où leur implantation ne nuit 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 compatibles 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 dans la limite de 20% de surface de plancher.

### 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 implantations 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.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOLS**

### **ARTICLE A 3 – LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **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.

### **ARTICLE A 4 – LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1. 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.

#### **2. 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 cout 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.

### **3. Eaux Pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si 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'autres des ruisseaux et fossés.

### **4. 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).

## **ARTICLE A 5 – LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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.

## **ARTICLE A 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET 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.

## **ARTICLE A 7 – L'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.

## **ARTICLE A 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## ARTICLE A 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE A 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE 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.

## ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 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).

## **ARTICLE A 12 – LES REGLES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE A 13 – LES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOLS**

### **ARTICLE A 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

## **SECTION 4 – LES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX**

### **ARTICLE A 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

---

# TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES « N »

---

## **TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DITES ZONES « N »**

### **Chapitre Unique – Les Zones N**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

***Issu du Rapport de Présentation (non opposable) :***

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.

➤ **L'indice « i »**

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'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOLS**

### **ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET 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 entraînement par les eaux et leur infiltration dans le sol ;
- toute construction de nature à accentuer l'imperméabilisation et le risque inondation.

## ARTICLE N 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admises :

**Dans la zone N :**

- Les constructions à usage agricole de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- 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.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOLS

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

#### **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.

## **ARTICLE N 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1. 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.

### **2. Eaux Usées**

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

### **3. Eaux Pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si 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'autres des ruisseaux et fossés. Cette règle ne s'applique pas pour les éoliennes et les ouvrages associés.

### **4. 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).

## **ARTICLE N 5 – LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET 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.

## **ARTICLE N 7 – L'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.

## **ARTICLE N 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Pour les constructions à usage agricole : 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Pour le reste : non réglementé.

## **ARTICLE N 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **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 ».*

## **ARTICLE N 12 – LES REGLES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 13 – LES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOLS**

### **ARTICLE N 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

## **SECTION 4 – LES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX**

### **ARTICLE N 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.