

RÈGLEMENT MODIFIÉ

Commune de Saint-Martin de Castillon (UPSE 08178)

Plan Local d'Urbanisme – Règlement – 2^{ème} modification du PLU



Sommaire

Titre I - Dispositions Générales	2
Titre II - Dispositions applicables aux Zones Urbaines (U)	8
Dispositions applicables à la ZONE Ua.....	9
Dispositions applicables à la ZONE Ub	16
Dispositions applicables à la ZONE Uc.....	25
Dispositions applicables à la ZONE Uh	33
Titre III - Dispositions applicables aux Zones A Urbaniser (AU)	42
Dispositions applicables à la ZONE 1Aub	43
Titre IV - Dispositions applicables aux Zones Agricoles (A)	50
Dispositions applicables à la ZONE A.....	51
Titre V - Dispositions applicables aux Zones Naturelles (N)	58
Dispositions applicables à la ZONE N.....	59
Annexe 1 – Schémas présentant les caractéristiques minimales des terminaisons des voies en impasse dans les zones soumises au risque feu de forêt	66
Annexe 2 – Bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial identifiés au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme	68

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

1 – Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Martin de Castillon.

2 – Division du territoire en zones

Le territoire de la commune de Saint-Martin de Castillon couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en différentes zones, qui peuvent comporter des sous-secteurs spécifiques :

A - Zones Urbaines (U), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :

- Zone Ua : Noyaux originels du village de Saint-Martin de Castillon et des hameaux de la Bégude et du Boisset
- Zone Ub : Premières extensions urbaines du village de Saint-Martin de Castillon et du hameau du Boisset
- Zone Uc : Extensions de type pavillonnaire du village de Saint-Martin de Castillon, ainsi que des hameaux de la Bégude et du Boisset
- Zone Ue : hameaux secondaires de Saint-Martin de Castillon, autres que ceux de la Bégude et du Boisset

B - Zones A Urbaniser (AU), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :

- Zone (A)Ua : secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat, au Nord-Ouest du village de Saint-Martin de Castillon

C - Zones Agricoles (A), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement :

- Zone A : secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
- Zone Ap : socle agricole du village de Saint-Martin de Castillon, présentant de forts enjeux paysagers.

D - Zones Naturelles (N), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement :

- Zone N : secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
- Zone Na : Aérodrome existant au Sud de la D900 et en limite Est du territoire de Saint-Martin de Castillon
- Zone Ni : Massif du Luberon et abords du Calavon à protéger strictement pour leurs enjeux écologiques et paysagers
- Zone Nt : Aire naturelle de camping existante au niveau du hameau des Joncquiers.

3 – Travaux sur des constructions existantes

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées dans le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour effet de ne pas aggraver la non-conformité de cette construction avec lesdites règles.

4 – Dispositions applicables en zone de risque Inondation

Secteurs indicés « i1 » - hachures oranges sur le plan de zonage : **lit mineur et lit moyen du CoulonCalavon**
– zones du PLU concernées : **zone Uc** (hameau de la Bégude), **A et N**

Secteurs indicés « i2 » - hachures bleues sur le plan de zonage : **lit majeur et lit majeur exceptionnel du Coulon-Calavon** – zones du PLU concernées : **zones Ua/Uc** (hameaux de la Bégude et du Boisset), **Uh1** (hameau des Lamberts), **Uha** (hameau de Tuillère), **A et N/Na/NI**

4.1 - Dispositions communes aux secteurs « i1 » et « i2 »

Sont interdits :

- les sous-sols, dont les parkings en tout ou partie enterrés,
- les campings,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les bâtiments liés à la gestion de crise
- les remblaiements et exhaussements de sol.

De plus, une bande de sécurité de 50 à 100 m sera rendue inconstructible à l'arrière des digues et remblais.



4.2 - Dispositions relatives aux secteurs « i1 »

Les constructions nouvelles sont interdites.

4.3 - Dispositions relatives aux secteurs « i2 »

Concernant les constructions nouvelles, seuls sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics, à condition de limiter au maximum leur impact sur l'écoulement des eaux, de protéger les installations sensibles et si aucune implantation alternative n'est technico-économiquement envisageable. De plus ils ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente.
- les constructions nouvelles liées et nécessaires à l'activité agricole, hors habitat et élevage – uniquement dans la zone A.

Concernant les constructions existantes, seuls sont autorisés :

- l'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des constructions à usage d'habitation, sans création de logement, sauf dans la zone A
- l'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des constructions à usage d'habitation nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, sans création de logement, dans la zone A - peuvent également être admis sous les conditions énoncées ci-après :
- l'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des constructions à usage d'activités ou de stockage,

PLU Saint-Martin de Castillon – Dispositions générales – 2^{ème} modification simplifiée du PLU

- l'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des établissements recevant du public,
- le changement de destination des constructions existantes, sauf en zones A et N/Na/Nl Ces extensions, surélévations, et changements de destination seront admis sous réserve :
- qu'ils n'augmentent pas de manière sensible la capacité d'accueil,
- qu'ils réduisent la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque (aires refuges...).

5 – Dispositions applicables en zone de risque Feu de Forêt

Secteurs indicés « f2 » - zone d'aléa fort à très fort – zones du PLU concernée : **zones A/Ap et N/Nl**

Secteurs indicés « f3 » - zone d'aléa moyen – zones du PLU concernée : **zones Uc (hameaux de la Bégude et du Boisset), Uh1i (hameau des Lamberts) et Uh3 (hameau de Grande Bastide), A/Ap et N/Na/Nl**

Dans les secteurs concernés par les aléas feux de forêt, il appartient au pétitionnaire de prendre en compte les prescriptions associées ci-dessous. Les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions ci-dessous. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

5.1 - Dispositions communes aux secteurs « f2 » et « f3 »

Les constructions et installations autorisées en application des paragraphes 5.2 et 5.3 ci-dessous ne sont admises que sous réserve du respect des dispositions suivantes :

5.1.1 - Accès routier :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours :

- Chaussée revêtue capable de supporter un véhicule de 13 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 5 mètres et contenant des aires de croisement de longueur supérieur ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distante de moins de 300 mètres les unes des autres.
- Hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum.
- Rayon en plan des courbes ou égal à 8 mètres.

Si la voie est une impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles des schémas annexés au présent règlement.

Les constructions doivent être situées à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessibles à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15%, d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

5.1.2 - Défense contre l'incendie Les voies de desserte visées à l'article 5.1.1 doivent être équipées de poteaux d'incendie tous les 200 mètres ou 300 mètres et alimentés par des canalisations telles que 2 poteaux successifs puissent avoir un débit simultané de 1000 litres/minute chacun. L'inter distance est ramenée à 100 mètres en cas de bâtiments pour lesquels les planchers du dernier niveau habitable est à un niveau supérieur à 8 mètres par rapport au terrain. A défaut – sauf en zone Urbaines (U) ou A Urbaniser (AU) -, il pourra être admis que la protection soit assurée par une réserve d'eau publique de 30 m³ située à moins de 50 mètres du bâtiment à défendre ou une réserve publique de 120 m³ pour des ensembles de 5 constructions maximum.

Selon la taille et la destination des constructions concernées, il pourra être imposé que ces réserves soient d'une capacité supérieure à la capacité indiquée ci-dessus.

5.1.3 - Aspect extérieur des constructions

Ouvertures - Les ouvertures en façade exposées au mistral doivent être limitées. Les portes et volets sont à réaliser en bois plein, ou tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu.
modification simplifiée du PLU Couvertures - La toiture ne doit pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois.

5.1.4 – Débroussaillage et plantations

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé des terrains situés à l'intérieur et jusqu'à 200 mètres des bois, forêts, garrigues..., sont obligatoires :

- sur une profondeur de 50 mètres aux abords des constructions, chantiers, travaux... - sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre des voies privées y donnant accès, et conformément à l'arrêté préfectoral du 1 mars 2004.

La plantation de résineux et de chênes verts comme accompagnement paysager des constructions est interdite. Elle est par ailleurs autorisée lorsque la gestion des espaces boisés peut nécessiter le reboisement de quelques secteurs localisés en résineux, comme par exemple le cèdre ou les pins méditerranéens.

5.2 - Dispositions relatives aux secteurs « f2 »

Les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires à une exploitation forestière,
- des constructions et installations nécessaires au fonctionnement de services publics, sous réserve qu'aucune implantation alternative n'est technico-économiquement envisageable. De plus elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente.

Concernant les constructions existantes, seuls sont autorisés :

- l'adaptation, la réfection ou l'extension, sans changement de destination ni création de nouveau logement, des constructions existantes d'une surface de plancher initiale de 70m² minimum au 20 novembre 1990 – arrêté du PIG relatif à l'occupation des sols dans les zones soumises à des risques de feux de forêt - et non liés et nécessaires à une exploitation forestière, ou au fonctionnement des services publics, à condition qu'elles n'aient pas pour effet, à elles seules ou par extensions successives de dépasser les seuils définis dans le tableau ci-dessous :

Surface de plancher initiale	Extension maximale autorisée
70 m ² à 120 m ²	jusqu'à 140 m ² de surface de plancher après extension(s)
121 m ² à 200 m ²	+ 20m ² de surface de plancher
à partir de 201 m ²	+10% de la surface de plancher existante à la date de référence

La surface de plancher engendrée par la réalisation de couverture de piscine n'entre pas dans les seuils ci-dessus. En cas d'habitation, la création de logements supplémentaires est interdite. Ne peuvent être qualifiés de constructions existantes que les bâtiments clos et couverts. Les autorisations délivrées ci-dessus interdisent les changements de destination des constructions existantes.

- les annexes et notamment les piscines et leur abri technique d'une surface de plancher maximale de

2 m², sous réserve qu'elles soient situées à moins de 10 mètres de l'habitation et soient accessibles aux véhicules de secours.

5.3 - Dispositions relatives au secteur « f3 »

Les constructions et installations autorisées par le présent règlement ne sont admises que sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 5.1 (accès routier, défense contre l'incendie et aspect extérieur des constructions).

6 – Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

7 – Définition de l'emprise au sol maximale des constructions (articles 9 du présent règlement)

L'emprise au sol maximale des constructions éventuellement imposée au sein du présent règlement correspond :

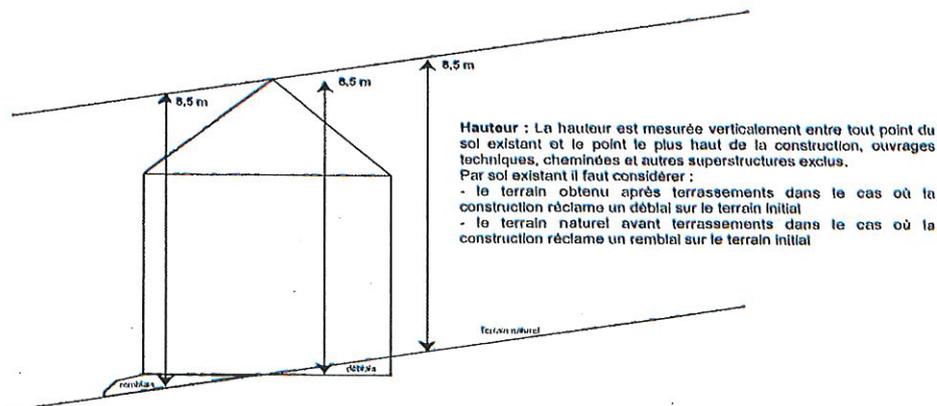
- à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (sauf éléments de modénature tels que bandeaux, corniches et simples débords de toiture)
- rapportée à la surface de l'unité foncière de la zone concernée.

A noter que les piscines (couvertes ou non) constituent de l'emprise au sol, contrairement aux aires de stationnement extérieures non couvertes et aux terrasses de plain-pied dès lors qu'aucun élément ne dépasse le niveau du sol et qu'il est donc impossible de réaliser une projection verticale.

8 – Définition de la hauteur maximale des constructions (articles 10 du présent règlement)

Les articles 10 du présent règlement fixent la hauteur maximale des constructions. Celle-ci est mesurée à partir du sol naturel initial de l'unité foncière - avant les éventuels travaux de terrassement ou d'exhaussement, et après les éventuels travaux d'affouillement nécessaires à la réalisation des travaux - jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse) et/ou jusqu'au faîtiage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus (antennes, paratonnerres, souches de ventilation...).

Calcul des hauteurs (exemple)



2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions. Ils peuvent également être autorisés sous corniches.

5 - Défense Incendie La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m /h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

ARTICLE Ua 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.



ARTICLE Ua 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, lorsque des constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les nouvelles constructions doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m de l'alignement

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

ARTICLE Ua 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En bordure des voies, sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative latérale à l'autre. Pour assurer cette continuité, la construction peut enjambrer un passage ou être reliée à une limite séparative latérale par des éléments maçonnés intermédiaires (mur, annexe, cellier, garage...), éventuellement percés par un portail et/ou par un portillon.

PLU Saint-Martin de Castillon – Zone Ua - 2^{ème} modification simplifiée du PLU

Si par application de l'article Ua 6 une construction s'établit en recul par rapport à l'alignement, l'épaisseur constructible de 15 mètres recule d'autant dans la mesure où les prospects de fond de parcelle peuvent être édifiés sans adaptation.

Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, peuvent être édifiées :

- les annexes aux constructions autorisées dans la zone sur une limite séparative, sous réserve que leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,5 mètres
- les constructions autorisées dans la zone, sous réserve qu'elles respectent un recul minimal par rapport aux limites séparatives latérales et par aux limites de fond de parcelle au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparative.

ARTICLE Ua 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 – Hauteur maximale des constructions

1 – Hauteur relative :

La hauteur à l'égout de toiture de toute construction devra être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines.

2 – Hauteur absolue

Les faîtages des constructions doivent s'inscrire dans l'enveloppe générale des toitures des la zone Ua.

ARTICLE Ua 11 – Aspect extérieur

1 - Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté 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.

Adaptation au terrain Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévélé de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les modifications ou réhabilitations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque construction son caractère d'origine.

2 – Dispositions particulières Matériaux et couleurs

La maçonnerie de pierre doit être soit laissée apparente et rejointée au mortier de sable et de chaux non teinté et soit enduite au même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillie sur fonds d'enduits sont interdits.

Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Les constructions annexes en fond de parcelle en matériaux légers, briques ou parpaings, doivent être obligatoirement enduites.

Façades

Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates, obligatoirement de ton sable de pays, sans jamais être blanches.

Les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents

Ouvertures

Les ouvertures doivent être de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles locales. Quelques rares ouvertures d'un caractère différent seront admissibles en position discrète.

Les surfaces pleines doivent dominer très nettement sur les vides. Les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord. Les linteaux, les platebandes, les arcs... éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Les volets métalliques et plastiques en tableau sont interdits. Les volets bois doivent être réalisés dans le mode traditionnel des bois croisés et cloutés. Ils doivent être peints, les couleurs vives et blanche sont interdites.

Les portes de garage doivent être pleines (sans oculus).

Les barreaudages doivent être métalliques, droits et verticaux.

Les ferronneries doivent être prises dans le tableau des ouvertures.

Toitures

Les faitages seront généralement parallèles à ceux des constructions avoisinantes.

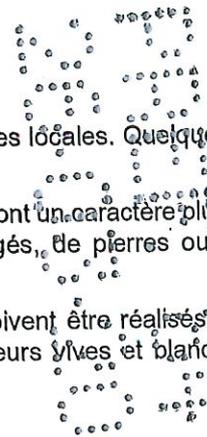
Les couvertures seront en tuiles rondes de teintes claires ou vieilles.

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

Les couvertures se termineront franchement, sans dépassement sur les murs pignons.

Les toitures-terrasses en « souleion » sont admises sous réserve :

- d'être proportionnées à la volumétrie de la construction : elles sont limitées à 50% de surface de la toiture, avec un maximum de 30 m²
- d'être réalisées en respectant un recul minimal d'1 m compté horizontalement par rapport à l'égout de toiture



2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

5 - Défense Incendie La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m /h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

ARTICLE ~~Ub~~ 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE ~~Ub~~ 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur Ubc :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer,
- soit en respectant un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m de l'alignement

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

De plus, dans le secteur Uba :

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 m de l'axe des ravins, fossés et axes d'écoulement des eaux.

Dans le secteur Ubc :

Les constructions, ainsi que leurs annexes doivent s'implanter à l'intérieur de la bande d'implantation définie au plan de zonage. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m de l'alignement.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

ARTICLE Ub 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur Ubc :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparative.

De plus, dans le secteur Uba :

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 de l'axe des ravins, fossés et axes d'écoulement des eaux.

Dans le secteur Ubc :

Les constructions, ainsi que leurs annexes doivent s'implanter à l'intérieur de la bande d'implantation définie au plan de zonage. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m de limites séparatives.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparative.

ARTICLE Ub 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur Ubc :

Les constructions, ainsi que leurs annexes, non contiguës sur une même propriété doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres.

De plus, dans les secteurs Uba et Ubb :

Les annexes doivent être intégrées ou reliées par des éléments maçonnés à la construction principale. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

De plus, dans le sous-secteur Ubc :

Les constructions, ainsi que leurs annexes, au sein de la bande d'implantation définie au plan de zonage doivent être contiguës. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

ARTICLE Ub 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des annexes (correspondant à la somme des surfaces de toutes les annexes) est limitée à 50% de celle de la construction principale à laquelle elles se réfèrent.

ARTICLE Ub 10 – Hauteur maximale des constructions

1 – Hauteur relative : Cf. Dispositions générales – paragraphe 8

La hauteur à l'égout de toiture de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

2 – Hauteur absolue

Dans l'ensemble de la zone, hormis les sous-secteurs Uba et Ubb :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 8,5 m au faîtage.

Dans le sous-secteur Uba :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 5 m au faîtage ou à l'acrotère.

En aucun cas la hauteur de toute construction au faîtage ou à l'acrotère ne peut excéder le niveau de la plateforme de la D48. Dans le cas de parcelles encadrées de part et d'autre par la D48, le niveau de plateforme de la D48 à prendre en compte est celui situé au niveau le plus haut.

Dans le sous-secteur Ubb :

La hauteur de toute construction ne peut excéder :

- 6 m au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 5 m au faîtage ou à l'acrotère pour les autres constructions.

ARTICLE Ub 11 – Aspect extérieur

1 - Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté 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.

Adaptation au terrain Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les modifications ou réhabilitations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque construction son caractère d'origine.

2 – Dispositions particulières Matériaux et couleurs

La maçonnerie de pierre doit être soit laissée apparente et rejointée au mortier de sable et de chaux non teinté et soit enduite au même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillie sur fonds d'enduits sont interdits.

Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Les constructions annexes en fond de parcelle en matériaux légers, briques ou parpaings, doivent être obligatoirement enduites.

Façades

Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates, obligatoirement de ton sable de pays, sans jamais être blanches.

Les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents

Ouvertures

Les ouvertures doivent être de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles locales. Quelques rares ouvertures d'un caractère différent seront admissibles en position discrète.

Les surfaces pleines doivent dominer très nettement sur les vides. Les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord. Les linteaux, les platebandes, les arcs... éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Les volets métalliques et plastiques en tableau sont interdits. Les volets bois doivent être réalisés dans le mode traditionnel des bois croisés et cloutés. Ils doivent être peints, les couleurs vives et blanche sont interdites.

Les portes de garage doivent être pleines (sans oculus).

Les barreaudages doivent être métalliques, droits et verticaux.

Les ferronneries doivent être prises dans le tableau des ouvertures.

Toitures

Le faîtage principal des constructions doit être dans le sens de leur plus grande dimension.

Les couvertures seront en tuiles rondes de teintes claires ou vieilles.

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

Les couvertures se termineront franchement, sans dépassement sur les murs pignons.

Les toitures-terrasses en « souleion » sont admises sous réserve :

- d'être proportionnées à la volumétrie de la construction : elles sont limitées à 50% de surface de la toiture, avec un maximum de 30 m²
- d'être réalisées en respectant un recul minimal d'1 m compté horizontalement par rapport à l'égout de toiture

Les fenêtres de toit (velux par exemple) sont autorisées sous réserve d'être proportionnées à la volumétrie de la toiture.

Les lucarnes et les « chiens assis » sont interdits.

Les panneaux solaires photovoltaïques sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

Ouvrages en saillie

Les souches de cheminées doivent être réalisées le plus près possible du faîtage. Elles doivent être de forme simple parallélépipédique. Un léger fruit s'achevant en solin est admis. Lorsqu'elles ne sont pas construites en pierres, les cheminées doivent obligatoirement être enduites. Les conduits apparents en saillie sont interdits.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être établies sous câbles courant sous les corniches, de construction en construction, à défaut de pouvoir être enterrées.

Clôtures

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures peuvent être constituées :

- d'une maçonnerie pleine, traitée de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent.
- d'un soubassement maçonné, d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'une grille à dessin simple ou d'un grillage sur supports métalliques et doublé d'une haie vive.

Elles ne doivent pas excéder une hauteur de 1,50 m. Un dépassement de cette hauteur, jusqu'à 1,8 m, est néanmoins admise sur un linéaire maximal de 5 m, de part et d'autre d'une porte ou d'un portail.

Les portes et portails doivent être de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont interdites.

Dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur Ubc :

En limite séparatives, les clôtures en doivent pas dépasser une hauteur de 1,8 m et peuvent être constituées :

- d'un soubassement maçonné, traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'une grille à dessin simple ou d'un grillage sur supports métalliques et doublé d'une haie vive
- d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

Dans le sous-secteur Ubc :

En limite séparatives, les clôtures en doivent pas dépasser une hauteur de 1,8 m et peuvent être constituées d'une haie vive, éventuellement doublée d'un grillage.

Abords et aménagements divers

Les murs de soutènement et les parapets doivent être traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.

Si des garde-corps sont nécessaires, ils doivent être métalliques, droits et montés en séries verticales/ Les barreaudages en tubes horizontaux sont interdits.

Chaque fois que possible, des pavages ou des calades doivent être réalisées en ménageant un escalier au centre des étroites ruelles, lorsque celles-ci présentent une pente prononcée. Aux emplacements qu'il serait malgré tout justifié de goudronner, des caniveaux en calade doivent rompre la banalité du revêtement. Les trottoirs ne peuvent être réalisés que s'ils sont indispensables. Dans ce cas, il convient d'éviter les bordures en béton et leur préférer de larges dalles de pierre de taille.

Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

ARTICLE Ub 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Le nombre de place de stationnement minimum à créer sont les suivants :

- constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher créée et une place de stationnement par tranche entamée de 50m² de surface de plancher supplémentaire.
- constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher créée.
- constructions destinées aux commerces : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente créée.
- constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 4 couverts pour les restaurants. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus (notamment les équipements d'intérêt collectif), une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

En cas d'impossibilité techniques de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues :

- soit par l'aménagement, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement manquantes. Dans ce cas, une preuve de la réalisation des dites places et de leur réservation aux seuls besoins du projet est obligatoire.
- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération,

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ub 13 – Espaces libres et plantations

1 - Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et/ou aménagés.

1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement créées doit être planté.

2 – Plantations

Dans l'ensemble de la zone, y compris les sous-secteurs Uba, Ubb et Ubc :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

De plus, dans le sous-secteur Ubc :

Les plantations existantes en bordure de la D223 doivent être maintenues.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE Ub 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

