

A green architectural map of Cotignac, France, showing building footprints and street layouts. The map is partially obscured by a blue curved banner at the top and a vertical strip on the left side.

Département du Var

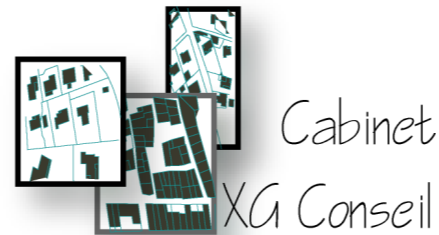
COMMUNE DE COTIGNAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Notice de présentation



Xavier Guilbert, urbaniste conseil
1489, route des Combes
83210 Solliès Ville
Tel : 04-94-35-25-21
Mob : 06-80-22-78-38
xgconseil@yahoo.fr



Préambule

La commune de Cotignac a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 10 juillet 2017.

Ce document a depuis lors fait l'objet d'une révision dite allégée approuvée le 6 mars 2019.

Par délibération en date du 27 février 2020, le Conseil Municipal a prescrit la mise en oeuvre d'une procédure de modification de ce document, avec pour objectif principal de procéder à des adaptations réglementaires.

La procédure de modification du PLU est codifiée aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le dossier de modification fait l'objet d'une notification à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) qui apprécie au cas par cas si la modification est soumise ou non à une évaluation environnementale.

Le dossier de modification est soumis à une phase d'enquête publique par arrêté municipal.

Il est au préalable notifié aux personnes publiques associées. En l'espèce :

- au Préfet du Var,
- aux Présidents du Conseil Régional PACA et du Conseil Départemental du Var,
- au Président de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte,
- au Président du Syndicat Mixte SCOT Provence Verte
- aux Présidents des chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et Chambre d'Agriculture),
- aux communes limitrophes intéressées par la modification.

Après réception du rapport du commissaire enquêteur, le projet de modification est destiné à être approuvé par délibération du Conseil Municipal.

La délibération qui approuve la modification du Plan Local d'Urbanisme fait l'objet des mesures de publicité et d'information suivantes :

- affichage pendant un mois en mairie ;
- mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.



1. Règime réglementaire applicable aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification urbaine réglementant le droit des sols sur les différents secteurs du territoire communal.

Il définit ainsi quatre typologies de zones :

- des zones urbaines dites zones U, qui se déclinent en zones UA, UB, UC, etc... en fonction des typologies d'urbanisation
- des zones à urbaniser dites zones AU
- des zones agricoles dites zones A
- des zones naturelles dites zones N

Au sein de ces différentes zones identifiées par les documents graphiques du PLU (plans de zonage), le règlement d'urbanisme définit les possibilités et les modalités d'occupation et d'utilisation des sols au travers du règlement d'urbanisme articulé, pour chacune des zones, en seize articles :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains

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

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales -

Article 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le règlement d'urbanisme comporte en outre des dispositions générales qui complètent les dispositions particulières définies pour chacune des zones et leurs éventuels secteurs, et s'imposent à elles. Dans le PLU approuvé de la commune de Cotignac, ces dispositions générales comportent 11 articles :

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Article 2 : Division du territoire en zones, secteurs et sous-secteurs

Article 3 : Modalités d'application des règles

Article 4 : Règles dérogatoires

Article 5 : Protection du patrimoine urbain, architectural, paysager et naturel

Article 6 : Prise en compte des risques

Article 7 : Mixité sociale

Article 8 : Utilisation de matériaux et énergies renouvelables

Article 9 : Préservation et gestion de la ressource en eau

Article 10 : Règles diverses

Article 11 : Lexique



Les règles définies pour chacune des zones peuvent être différentes en fonction des diverses typologies de constructions.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cotignac ayant été prescrite avant l'entrée en vigueur au 1er janvier 2016 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, celui-ci n'est pas concerné par la recodification du Code de l'Urbanisme. Au titre de l'article 12 du décret précité, les dispositions des articles R123-1 à R123-14 demeurent applicables dans leur écriture préalable au 1er janvier 2016.

Dès lors, les typologies de constructions sont définies par l'ancien article R.123-9 du Code de l'Urbanisme (dans sa rédaction issue de la loi SRU de décembre 2000) qui distinguait les destinations ou fonctions suivantes :

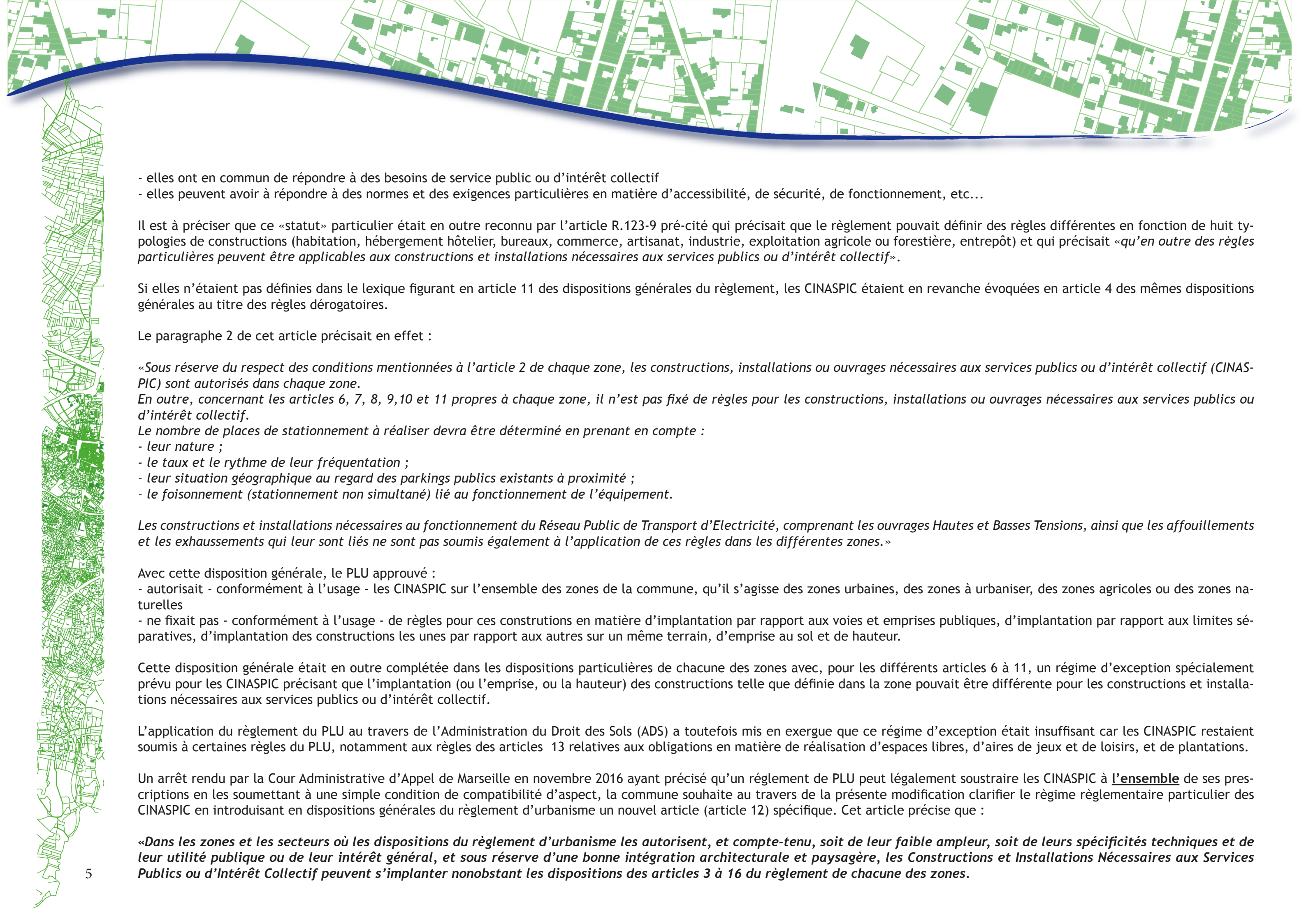
1. Destination d'habitation,
2. Destination hébergement hôtelier,
3. Destination bureaux,
4. Destination commerce,
5. Destination artisanat,
6. Destination industrie,
7. Destination exploitation agricole ou forestière,
8. Fonction d'entrepôt,
9. Destination services publics ou intérêt collectif.

Dans le PLU approuvé, ces différentes typologies de constructions sont définies dans le lexique figurant à l'article 11 des dispositions générales du règlement. Les définitions données y sont les suivantes :

- Constructions à usage d'habitation : elles regroupent tous les bâtiments d'habitation, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Sont compris également dans cette destination les annexes.
- Constructions à usage de bureaux : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.
- Constructions à usage de commerces : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».
- Constructions à usage d'artisanat : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.
- Constructions à d'industrie : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.
- Construction à usage d'hébergement hôtelier : il s'agit des hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 Décembre 1964 : constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil..).
- Constructions à destination d'entrepôt : elles regroupent tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.
- Constructions destinées à l'exploitation agricole : il s'agit des constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles.

Huit des neuf destinations de construction précisées par les dispositions de l'ancien article R.123-9 sont ainsi définies dans les dispositions générales, à l'exception notable des Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif que l'usage a désigné sous l'acronyme CINASPIC. En matière de droit des sols, ces dernières occupent une place particulière car :

- elles recouvrent des typologies de constructions ou d'installations très diverses (équipements d'infrastructure, équipements de superstructures, équipements éducatifs, équipements culturels, équipements culturels, équipements sanitaires, équipements sportifs, équipements administratifs, équipements de sécurité, logements de fonction liés à des missions de service public, etc...)

- 
- elles ont en commun de répondre à des besoins de service public ou d'intérêt collectif
 - elles peuvent avoir à répondre à des normes et des exigences particulières en matière d'accessibilité, de sécurité, de fonctionnement, etc...

Il est à préciser que ce «statut» particulier était en outre reconnu par l'article R.123-9 pré-cité qui précisait que le règlement pouvait définir des règles différentes en fonction de huit typologies de constructions (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt) et qui précisait «*qu'en outre des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*».

Si elles n'étaient pas définies dans le lexique figurant en article 11 des dispositions générales du règlement, les CINASPIC étaient en revanche évoquées en article 4 des mêmes dispositions générales au titre des règles dérogatoires.

Le paragraphe 2 de cet article précisait en effet :

«Sous réserve du respect des conditions mentionnées à l'article 2 de chaque zone, les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) sont autorisés dans chaque zone.

En outre, concernant les articles 6, 7, 8, 9, 10 et 11 propres à chaque zone, il n'est pas fixé de règles pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être déterminé en prenant en compte :

- leur nature ;
- le taux et le rythme de leur fréquentation ;
- leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ;
- le foisonnement (stationnement non simultané) lié au fonctionnement de l'équipement.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, comprenant les ouvrages Hautes et Basses Tensions, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés ne sont pas soumis également à l'application de ces règles dans les différentes zones.»

Avec cette disposition générale, le PLU approuvé :

- autorisait - conformément à l'usage - les CINASPIC sur l'ensemble des zones de la commune, qu'il s'agisse des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles ou des zones naturelles
- ne fixait pas - conformément à l'usage - de règles pour ces constructions en matière d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, d'implantation par rapport aux limites séparatives, d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain, d'emprise au sol et de hauteur.

Cette disposition générale était en outre complétée dans les dispositions particulières de chacune des zones avec, pour les différents articles 6 à 11, un régime d'exception spécialement prévu pour les CINASPIC précisant que l'implantation (ou l'emprise, ou la hauteur) des constructions telle que définie dans la zone pouvait être différente pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'application du règlement du PLU au travers de l'Administration du Droit des Sols (ADS) a toutefois mis en exergue que ce régime d'exception était insuffisant car les CINASPIC restaient soumis à certaines règles du PLU, notamment aux règles des articles 13 relatives aux obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

Un arrêt rendu par la Cour Administrative d'Appel de Marseille en novembre 2016 ayant précisé qu'un règlement de PLU peut légalement soustraire les CINASPIC à **l'ensemble** de ses prescriptions en les soumettant à une simple condition de compatibilité d'aspect, la commune souhaite au travers de la présente modification clarifier le régime réglementaire particulier des CINASPIC en introduisant en dispositions générales du règlement d'urbanisme un nouvel article (article 12) spécifique. Cet article précise que :

«Dans les zones et les secteurs où les dispositions du règlement d'urbanisme les autorisent, et compte-tenu, soit de leur faible ampleur, soit de leurs spécificités techniques et de leur utilité publique ou de leur intérêt général, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 16 du règlement de chacune des zones.



Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité, comprenant les ouvrages Hautes et Basses Tensions, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés ne sont pas soumis également à l'application de ces règles dans les différentes zones.»

En corollaire de cette nouvelle disposition générale et pour éviter tout doublon rédactionnel, les différents alinéas du règlement des différentes zones prévoyant le régime d'exception des CINASPIC sont supprimés.

2. Application de la règle d'emprise au sol et d'espace libre dans les espaces pavillonnaires

Le PLU de Cotignac identifie quatre typologies de zones urbaines U :

- une zone UA correspondant au village stricto sensu, et comportant un secteur UAa destiné à un programme global de renouvellement urbain. Elle couvre un total de 15,1 hectares.
- une zone UB correspondant des secteurs semi-dense de première périphérie au Sud du village et à une poche d'habitat collectif. Elle couvre un total de 9,1 hectares.
- une zone UC correspondant aux espaces résidentiels d'habitat pavillonnaire et comportant quatre secteurs UCa, UCb, UCc, et UCbth distingués en fonction de la densité et des typologies de constructions autorisées. Elle couvre un total de 134,6 hectares.
- une zone UE correspondant à la zone d'activités économiques au lieu-dit Loup à Loup. Elle couvre un total de 2,4 hectares.

Dans la zone UC, la densité pavillonnaire est principalement encadrée par l'application combinée de :

- la règle d'emprise au sol des constructions définie à l'article UC 9 et différenciée selon les secteurs
- la règle de hauteur des constructions définie à l'article UC 10 et fixée à 7 mètres sur l'ensemble des secteurs
- la règle du Coefficient d'Espace Libre définie à l'article UC 13 et différenciée selon les secteurs

Dans les secteurs UCa, UCb et UCc, les Coefficients d'Emprise au Sol (CES) avaient été fixés au regard d'une analyse préalable des tissus urbains existants afin de déterminer des coefficients en adéquation avec les équilibres paysagers et fonctionnels des différents quartiers pavillonnaires, tout en y permettant une densification maîtrisée et limitée dans le respect des objectifs de la commune de préservation du cadre de vie.

Ainsi, une analyse des emprises au sol observées sur les parcelles déjà bâties à été réalisée (cf ci-contre), et les coefficients définis sur les différents secteurs ont été déterminés sur la base de l'emprise au sol majoritaire qui a été légèrement majorée pour permettre une évolution du tissu urbain existant tout en la maîtrisant.

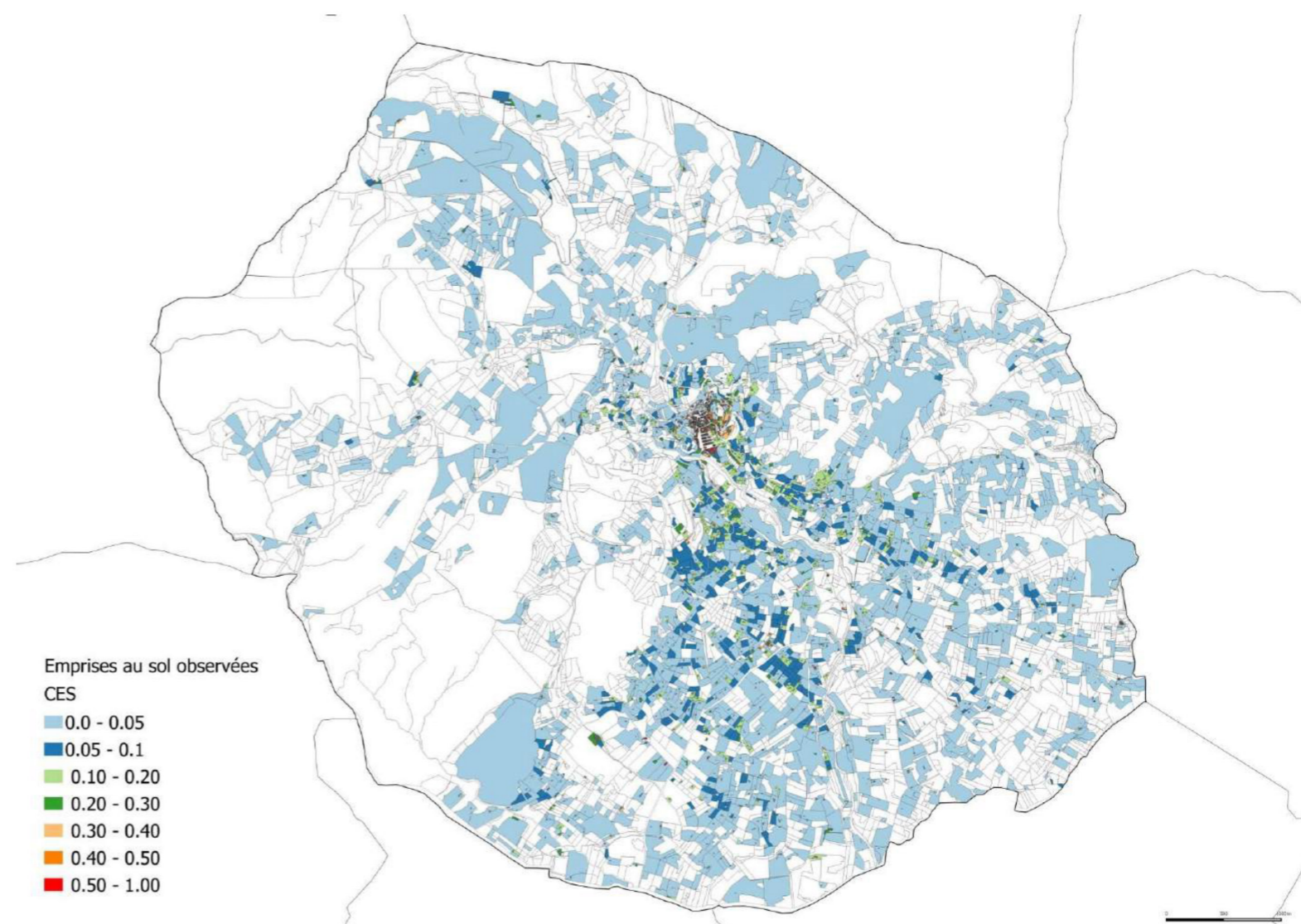
Il en a résulté :


- la fixation d'un CES de 20% en secteur UCa correspondant aux quartiers d'habitat pavillonnaire les plus denses, à proximité du village
- la fixation d'un CES de 10% en secteurs UCb et UCc correspondant à des quartiers d'habitat pavillonnaire de densité moindre et présentant localement une plus grande sensibilité paysagère (rappelons que la distinction entre le secteur UCb et UCc n'a pas été opérée sur des critères de densité mais sur le fait que le secteur UCc autorise les activités commerciales de restauration en bordure de la RD 13, important axe touristique).

En corollaire de ces Coefficients d'Emprise au Sol, il avait été défini :

- un Coefficient d'Espace Libre (CEL) de 60% en secteur UCa
- un Coefficient d'Espace Libre (CEL) de 70% en secteurs UCb et UCc

Le delta de 20% entre CES et CEL de chacun des secteurs est destiné à permettre des aménagements extérieurs ne générant pas de l'emprise au sol mais diminuant les espaces libres (voies d'accès et aires de stationnement, terrasses non couvertes, piscines, etc...).





Ce nouveau corps de règles articulé sur le coefficient d'emprise au sol et le coefficient d'espace libre et principalement destiné à encadrer la densité pour les nouvelles constructions dans une logique de préservation des équilibres paysagers avait toutefois omis de traiter les cas particuliers des constructions préexistantes et présentant déjà une emprise au sol supérieure aux nouveaux coefficients définis.

Ainsi en secteur UCa certaines parcelles bâties antérieurement à l'approbation du PLU présentent déjà une emprise au sol des constructions légèrement supérieure à 20% tout comme en secteurs UCb et UCc on relève des emprises légèrement supérieures à 10%. Cette situation a pour effet d'interdire pour ces cas particuliers toute extension générant de l'emprise au sol, en contradiction avec l'objectif communal de permettre une évolution maîtrisée du tissu urbain existant.

Pour corriger cette omission, un alinéa est rajouté à l'article UC 9 et vient préciser :

«En secteurs UCa, UCb et UCc, une emprise au sol différente peut être autorisée pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU lorsque leur emprise au sol initiale excède le pourcentage défini au paragraphe 1. Dans ces cas, l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 30% de l'emprise initiale.»

Dans une logique comparable l'article UC 13 relatif au coefficient d'espace libre est complété d'un alinéa qui vient préciser :

«Le coefficient d'espace libre ne s'applique pas pour les extensions de constructions existantes et régulièrement autorisées ou l'aménagement d'annexes sur des terrains sur lesquels ce coefficient est déjà dépassé.»



3. Bonus de densité pour haute performance environnementale

L'article L.151-28 (alinéa 3) du Code de l'Urbanisme stipule que «*le règlement du plan local d'urbanisme peut prévoir, dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive*»

Cette disposition dite du bonus de densité pour haute performance permet donc une majoration, dans une limite de 30% des règles relatives au gabarit, c'est à dire :

- de la règle dite de l'emprise au sol (article 9 du règlement de chacune des zones identifiées par le PLU)
- de la règle de hauteur maximale des constructions (article 10 du règlement de chacune des zones identifiées par le PLU)

Dans le PLU approuvé, une règle d'emprise au sol est définie dans la zone UB (30%), dans les secteurs UCa (20%), UCb (10%), UCbth (15%), UCc (10%). Elle n'est en revanche pas réglementée en zone UA et en zone UE.

Une règle de hauteur est définie dans l'ensemble des zones urbaines avec une hauteur limitée à 12 mètres dans le centre villageois (zone UA) et à 7 mètres sur l'ensemble des autres zones qu'elles soient à vocation d'habitat (UB et UC) ou à vocation économique (UE).

Au regard de la sensibilité paysagère tant du village que des espaces pavillonnaires, une majoration de la règle de hauteur n'apparaît pas opportune.

En revanche, et dans une logique d'encouragement à l'exemplarité énergétique ou environnementale des constructions, une majoration de la règle d'emprise au sol semble opportune. A cet effet, les articles UB 9 et UC 9 sont complétés d'un alinéa précisant :

«En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, une majoration jusqu'à 30% du coefficient d'emprise au sol peut être autorisée pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.»



4. Marge de recul par rapport à la RD 22

La commune de Cotignac est traversée par trois routes départementales :

- la RD 13 dite route de Carcès au Sud du village et dite route de Barjols au Nord
- la RD 22 dite route de Montfort ou de Brignoles au Sud du village et dite route d'Aups au Nord
- la RD 50 dite route d'Entrecasteaux

Le règlement du PLU approuvé imposait en zone agricole et en zone naturelle un recul de vingt mètres par rapport à l'axe de ces trois départementales. Il imposait également un recul de vingt mètres en zone UC, mais uniquement par rapport à l'axe des RD 13 et 50, en omettant par erreur matérielle de préciser le recul par rapport à la RD 22.

Pour corriger cette erreur matérielle, le recul de vingt mètres par rapport à l'axe de la RD 22 est précisé à l'article UC 6.

5. Suppression de l'emplacement réservé n°46

La liste des emplacements réservés du PLU approuvé faisait état d'un emplacement réservé numéroté ER 46 inscrit au bénéfice de la commune pour un «élargissement à 6 mètres de la voie Saint Sébastien».

Cette mention relève d'une erreur matérielle puisque le plan de zonage du PLU ne fait pas apparaître d'emplacement réservé n°46.

Pour corriger cette erreur matérielle, l'emplacement réservé n°46 est supprimé de la liste.

Cotignac

Plan Local d'Urbanisme

5 - REGLEMENT & LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

PLU approuvé le	10/07/2017
MISE A JOUR N°1 APPROUVEE LE	25/01/2018
REVISION ALLEGEE N°1 PRESCRITE LE	28/03/2018
REVISION ALLEGEE N°1 ARRETEE LE	11/07/2018
REVISION ALLEGEE N°1 APPROUVEE LE	06/03/2019
MODIFICATION N°1 PRESCRITE LE	27/02/2020



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES	23
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	24
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	32
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	39
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	47
TITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER	52
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	53
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	60
TITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES	64
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	65
TITRE V : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES	72
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	73
TITRE VI : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	81
TITRE VII : ANNEXES	84
ANNEXE N°1 : ANNEXE AU REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES	85
ANNEXE N°2 : DEVANTURES COMMERCIALES IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19	86
ANNEXE N°3 : IDENTIFICATION DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION	94

Pour une lecture plus aisée, les points de règlement supprimés au travers de la modification n°1 figurent dans le présent document en ~~police rouge barrée~~, tandis que les points rajoutés figurent en **police bleue**.

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Nota Bene : le Plan Local d'Urbanisme ayant été prescrit avant l'entrée en vigueur au 1er janvier 2016 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, celui-ci n'est pas intégralement concerné par la recodification du code de l'urbanisme. Au titre de l'article 12 du décret précité, les dispositions des articles R123-1 à R123-14 demeurent applicables dans leur écriture préalable au 1er janvier 2016.

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Cotignac.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES, SECTEURS ET SOUS-SECTEURS

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs.

1. Les **zones urbaines**, dites zones U, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- la zone UA délimitée par un tireté et repérée par l'indice UA au plan. Elle comprend les secteurs UAa et UAth.
- la zone UB délimitée par un tireté et repérée par l'indice UB au plan.
- la zone UC délimitée par un tireté et repérée par l'indice UC au plan. Elle comprend les secteurs UCa, UCb et UCc, et le sous-secteur UCbth.
- la zone UE délimitée par un tireté et repérée par l'indice UE au plan.

2. Les **zones à urbaniser**, dites zone AU, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- la zone 1AU délimitée par un tireté et repérée par l'indice 1AU au plan. Elle comprend les secteurs 1AUa et 1AUb.
- la zone 2AU délimitée par un tireté et repérée par l'indice 2AU au plan.

3. La **zone agricole**, dite zone A, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du titre IV est :

- la zone A délimitée par un tireté et repérée par l'indice A au plan. Elle comprend un secteur Ap.

4. La **zone naturelle**, dite zone N, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V est :

- la zone N délimitée par un tireté et repérée par l'indice N au plan. Elle comprend les secteurs Na, Nc, Nf, Ner, Nd, Nh, N, Nth et Nsf.

5. Les documents graphiques comportent également :

- les **Emplacements Réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme. Leur liste est présentée dans le titre VII du présent règlement.
- les **Espaces Boisés Classés** à conserver, à protéger ou à créer, au titre des articles L113-1 et L121-27 du Code de l'Urbanisme.
- les **Eléments à protéger** pour des motifs d'ordre culturel, historique, naturel et patrimonial au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme pour lesquels des prescriptions de nature à assurer leur protection sont définies ;
- les **Linéaires commerciaux** dans lesquels le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdit au titre de l'article L151-16° du Code de l'Urbanisme ;
- les **Espaces Verts Protégés** définis au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- les **Servitudes de mixité sociale** édictée au titre des articles L151-15 et L151-41 4° du code de l'urbanisme ;
- Les **Zones d'Expansion de Crues** dans lesquelles les règles de constructibilité sont limitées (règles définies dans l'article 6 du présent titre) ;
- Les bâtiments identifiés en zone A et N pouvant faire l'objet **d'un changement de destination** ;
- Les **Espaces Verts Urbains** définis au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 – MODALITES D'APPLICATION DES REGLES

1. Modalités d'applications des règles des articles 3

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut donc être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic...

Les voies de desserte doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage et permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

2. Modalités d'applications des règles des articles 4

2.1. Dispositions générales

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

Lorsque le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et/ou d'assainissement est requis, celui-ci peut s'effectuer via un réseau privé entre la construction ou l'installation à raccorder et le réseau public existant.

2.2. Dispositions relatives à l'adduction d'eau potable

Les dispositions des articles 4 de chaque règlement de zone relatives à l'eau potable s'appliquent à toutes constructions, occupations ou utilisations du sol, qui requièrent une alimentation en eau.

Sont, en conséquence, dispensés d'une alimentation en eau potable, certains locaux annexes, tels que garages, abris de jardin, bâtiment exclusif de stockage.

Les dispositions des articles 4 de chaque règlement de zone ne s'appliquent pas aux extensions et travaux réalisés sur des constructions existantes, dès lors que ces dernières sont conformes à ces dispositions et à la condition que les extensions et travaux projetés ne génèrent pas de besoin supplémentaire par rapport à l'usage initial.

2.3. Rappel de l'arrêté du 21 juillet 2015

En application de l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectifs et aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/jde DB05, applicable depuis le 1^{er} janvier 2016, l'implantation de dispositif d'assainissement collectif ou non collectif de capacité supérieure à 20 équivalent-habitants est interdite :

- à moins de 100 mètres des habitations et des bâtiments recevant du public ;
- dans les zones à usage sensible : périmètres de protection de captages d'eau alimentant une communauté humaine disposant d'une déclaration d'utilité publique, zone à proximité d'une baignade (il convient d'intégrer les éléments du profil de vulnérabilité de la baignade),
- à moins de 35 mètres d'un puits privé utilisé pour l'eau potable d'une famille et dûment déclaré auprès du maire de la commune concernée en application de l'article L.2224-9 du code général des collectivités territoriales.

3. Modalités d'applications des règles des articles 6

Les articles 6 concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, ou d'une emprise publique.

Les règles de recul fixées aux articles 6 ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;
- aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- les balcons en saillies dans la limite de 80 cm ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles 6 des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

4. Modalités d'applications des règles des articles 7

Les articles 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) s'appliquent aux limites du terrain qui ne jouxtent pas une voie publique.

Leurs dispositions ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;
- aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- les balcons en saillies dans la limite de 80 cm ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

5. Modalités d'applications des règles des articles 10

5.1. Modalité de calcul de la hauteur

La hauteur de chaque construction est mesurée en tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou de l'acrotère.

5.2. Conditions spécifiques dans le cas de cas de pente

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale des excavations doit être limitée de façon à éviter les terrassements excessifs.

5.3. Application de la règle

Les hauteurs maximales indiquées dans chaque zone s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou surélévations de constructions existantes.

La hauteur maximale dans le cas d'une toiture-terrasse peut être majorée de 1 m par rapport à la règle édictée dans chacune des zones afin de prendre en compte les impératifs techniques d'isolation ou de végétalisation de la toiture.

La hauteur maximale autorisée entre l'égout du toit et l'acrotère sur une toiture-terrasse est limitée à 20 cm.

6. Modalités d'applications des règles des articles 12

6.1. Dispositions générales

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction ;
- à toute modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis ;
- à tout changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Exemple : Réalisation d'un bâtiment pour lequel il est demandé 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher :

- a) *Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 160 m² de surface de plancher :
160/50 = 3,2. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement.*
- b) *Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 190 m² de surface de plancher :
190/50 = 3,8. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 4 places de stationnement.*

6.2. Conditions d'accès de toutes les aires de stationnement, y compris les aires pour 2 roues

Les aires de stationnement seront créées de telle sorte que chacune d'entre elles soit directement accessibles à partir des voies ou emprises publiques desservant le projet.

Les places en enfilade sont autorisées à condition d'être communes à un même logement.

6.3. Stationnements deux roues

L'espace destiné aux vélos devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. Il est recommandé que chaque espace destiné aux deux roues puisse disposer de dispositifs permettant d'attacher les deux roues avec un système de sécurité.

6.4. Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Conformément à l'article L151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

ARTICLE 4 – REGLES DEROGATOIRES

1. Adaptations mineures

Conformément à l'article L152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susvisés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative examine et instruit la possibilité d'adaptation mineure et motive expressément sa décision.

~~2. CINASPIC~~

~~Sous réserve du respect des conditions mentionnées à l'article 2 de chaque zone, les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) sont autorisés dans chaque zone.~~

~~En outre, concernant les articles 6, 7, 8, 9, 10 et 11 propres à chaque zone, il n'est pas fixé de règles pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

~~Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être déterminé en prenant en compte :~~

- ~~- leur nature ;~~
- ~~- le taux et le rythme de leur fréquentation ;~~
- ~~- leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ;~~
- ~~- le foisonnement (stationnement non simultané) lié au fonctionnement de l'équipement.~~

~~Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, comprenant les ouvrages Hautes et Basses Tensions, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés ne sont pas soumis également à l'application de ces règles dans les différentes zones.~~

3. Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis

En application des articles L111-15 et L111-23 :

- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans 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 ;

- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 5 – PROTECTION DU PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET NATUREL

1. Patrimoine archéologique

Sur l'ensemble du territoire communal, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R523-4).

Dans les zones d'intérêt historique, où la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional d'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III).

2. Les sites inscrits

L'inscription concerne des sites méritant d'être protégés mais ne présentant pas un intérêt suffisant pour justifier leur classement, ou constitue une mesure conservatoire avant un classement.

L'inscription entraîne l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'entretien normal sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention (article L341-1 du code de l'environnement). Cette déclaration préalable est adressée au Préfet de département, qui recueille l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La commune de Cotignac est concernée par le site inscrit « village de Cotignac, rocher et ses abords ».

3. Monuments historiques

Au titre de l'article L621-30 et L621-32 du code du patrimoine, lorsqu'un immeuble est adossé à un immeuble classé ou situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable.

4. Protections du patrimoine naturel et urbain défini au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

4.1. Rappels juridiques

Les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme permettent, dans le cadre du PLU :

- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »
- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

4.2. Règles générales

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au code de l'urbanisme.

Ces éléments sont repérés sur le document graphique par une étoile.

4.3. Règles relatives au patrimoine bâti à préserver

Les bâtiments et formes urbaines remarquables, repérés sur le plan de zonage par une étoile bordeaux comportant un numéro spécifique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
 - o respecter et remettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité;
 - o utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
 - o traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
 - o proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
 - o assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.
- La restauration des cabanons et bastides ne peut conduire à leur agrandissement futur ou à leur transformation en habitat permanent.

Les éléments identifiés sont situés dans la liste suivante.

Patrimoine bâti		
No	Identification	Localisation (parcelles ou lieux dits)
1	Cabanon	D 769 - 768 - 770
2	Cabanon	E 852
3	Cabanon	E 710
4	Cabanon	E 705
5	Cabanon	E 703
6	Cabanon	E 668
7	Cabanon	E 665
8	Cabanon	E 662
9	Bastide	D 389
10	Bastide	D 385
11	Bastide	D 392
12	Cabanon	C450
13	Cabanon	B 516
14	Cabanon	E674
15	Cabanon	C 379- 380
16	Cabanon	E 1112
17	Cabanon	B 542
18	Cabanon	B 37

19	Cabanon	E 1484
20	Borie	F 2233
21	Cabanon	F 970
22	Cabanon	F 1017
23	Cabanon	F 1026
24	Cabanon	B 506
25	Cabanon	B 513
26	Cabanon	B 522
27	Devantures commerciales	Village – voir annexe n°2
28	Cave Coopérative (Usine Pécout)	H 1415
29	Moulin du Piquet	H 691
30	Eglise Paroissiale	H 329
31	Cercle des Arts	H 330
32	Monastère Saint Joseph	A 331-332-48-49-46
33	Notre-Dame de Grâces	G 834
34	Chapelle Saint Martin	G 111
35	Chapelle Saint Bernard	G 805
36	Le Beffroi	H 667
37	Le Théâtre du Rocher	H 1115
38	Les Tours Médiévales	H817-874
39	La Glacière Saint Martin	G 52
40	Les Cariatides	H 455
41	Maison Troglodyte (Rocher)	Village Le Rocher
42	Lavoir Cours Gambetta	H 276
43	Lavoir et fontaine Saint Sébastien	H 158
44	Lavoir et fontaine - Rue des Ribbes	Village Rue des Ribbes
45	Fontaine des 4 saisons	H 312
46	Fontaine Place de la Mairie	H 549
47	Fontaine Place Xavier Marin	Village Pl. Xavier Marin
48	Fontaine du Rocher	Village Rue Du Rocher
49	Fontaine du Plan de Giraud	H 1354
50	Fontaine de la Cascade	H 276
51	Fontaine de le Gorguette	H 690
52	Fontaine d'Amour	RD 50-Route d'Entrecasteaux
53	Fontaine du Château	H 693
54	Fontaine du Cabanon	Village - Rue des Maréchaux
55	Fontaine de la Maternelle	Village - Rue Léon Gérard
56	Fontaine Place Neuve	Village - Pl. Joseph Sigaud
57	Cabanon	E1111
58	Cabanon	E 708
59	Cabanon	C444
60	Cabanon	C467
61	Cabanon	D988
62	Ancien Moulin	H1156
63	Cabanon	D698
64	Cabanon	E1452-1453
65	Cabanon	C75
66	Cabanon	D900

67	Cabanon	E1342
68	Cabanon	C314

4.4. Règles relatives au patrimoine naturel et paysager remarquable à préserver

Les éléments naturels et paysagers remarquables, repérés sur le plan de zonage par une étoile verte comportant un numéro spécifique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- Coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité.
- les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments
- la suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

Les éléments identifiés sont situés dans la liste suivante.

Patrimoine paysager et naturel		
N°	Identification	Localisation
1	Arbre remarquable (chêne)	Hameau St Joseph
2	Alignement de platanes du Cours Gambetta	Village
3	Alignement de platanes de la Place Neuve	Village

5. Espaces Verts protégés

Les espaces verts protégés (EVP), définis au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, représentent des secteurs végétalisés ou à végétaliser qui doivent conserver ou mettre en valeur leur aspect végétal afin d'améliorer les transitions paysagères entre les espaces bâtis et non bâtis.

Ils sont représentés dans le présent PLU par une trame serrée de rond vert.

Les prescriptions s'appliquant aux EVP identifiés dans le plan de zonage sont les suivantes :

- un maximum de 15 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (cheminement piétonnier, piscines, terrasses, escaliers, allées, clôture...);
- au moins 85 % de leur superficie doit être maintenue végétalisée ;
- tout individu végétal de plus de 3 m de hauteur doit être conservé sur le terrain même ;
- un arbre de haute tige de 2 mètres de haut doit être planté pour chaque tranche de 20 m² de terrain impacté par une minéralisation en compensation ;
- sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- sont autorisés les aménagements nécessaires au fonctionnement des espaces verts publiques.

6. Espaces Verts Urbains

Les espaces verts Urbains (EVU), définis au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, représentent des secteurs végétalisés ou à végétaliser qui doivent conserver ou mettre en valeur leur aspect végétal afin d'améliorer les transitions paysagères entre les espaces bâtis et non bâtis.

Ils sont représentés dans le présent PLU par une trame hachurée verte.

Dans les EVU, aucune construction n'est autorisée. 100 % de leur superficie doit être maintenue végétalisée

ARTICLE 6 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Dans les secteurs concernés par un aléa, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte du risque.

1. Aléa inondation

La commune est soumise au risque inondation par débordement de cours d'eau (La Cassole) et par ruissèlement mais, à ce jour, il n'existe aucun Plan de Prévention des Risques d'inondation opposable sur la commune. L'atlas des zones inondables est annexé au présent PLU.

Dans les zones concernées par l'aléa inondation ou ruissèlement identifiés dans l'atlas des zones inondables :

- sont interdits :
 - tout remblai et les dépôts de matériaux et endiguement, à l'exclusion de ceux destinés à protéger les lieux densément urbanisés ;
 - toutes constructions et installations en fond de «thalweg» (vallons) et à moins de 10 m de leur axe ;
 - les clôtures pleines perpendiculaires au sens du courant ;
 - le stockage des produits polluants ou dangereux susceptible de polluer l'eau et les espaces environnants dans le cadre d'une inondation.

- Sont autorisées:
 - les constructions nouvelles sous réserve que le soubassement des constructions puisse permettre une libre circulation des eaux et qu'elles soient préférentiellement implantées dans le sens du courant ;
 - les clôtures, dès lors qu'elles ne font pas obstacle à l'écoulement des crues ;
 - l'aménagement des habitations existantes à condition de ne pas diminuer la sécurité des personnes ni d'augmenter la vulnérabilité des biens ou les risques ;
 - les constructions annexes des habitations ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans un espace inondable identifié par l'atlas des zones inondables, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions préalables. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

2. Aléa feux de forêts

La commune est soumise au risque feux de forêt sur son territoire mais à ce jour, il n'existe aucun Plan de Prévention des Risques Incendie / Feux de forêt opposable sur la commune.

Les cartographies relatives au risque feux de forêt sont annexées à titre informatif au présent PLU.

Au titre de l'article L322-3 du code forestier, l'obligation de débroussailler les terrains situés à moins de 200 mètres des espaces à caractère boisé est rappelée, notamment :

- les abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie » ;
- les « terrains situés dans les zones urbaines » du PLU.

En complément, l'arrêté préfectoral du 15 mai 2006 régleme de manière précise, pour le département du Var, le débroussaillage obligatoire.

Il est également rappelé que la présence d'espaces boisés classés (EBC) n'est pas une contrainte pour le débroussaillage obligatoire.

Les constructions doivent respecter le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du Var (RDDECI 83) approuvé en février 2017 et annexé au PLU.

3. Aléa mouvements de terrains

La commune de Cotignac est concernée par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, en particulier dans les secteurs où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. Un porter à connaissance de l'aléa sur le sujet a été communiqué à la commune. Ce document comprend une cartographie communale du risque réalisée en 2008. Cette carte montre la présence de plusieurs secteurs concernés par un aléa moyen même si la majorité du territoire est soumis à un aléa faible.

La totalité du document porter à connaissance par l'Etat est annexée au PLU. Ce document fixe les principes pour la prise en compte du risque naturel mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

4. Aléa sismique

Une nouvelle classification est entrée en vigueur en mai 2011. La commune de Cotignac se situe dans la **zone de sismicité 2 (faible, sur une échelle de 1 à 5)**.

Les nouveaux textes sont :

- deux Décrets du 22/10/2010 (N°2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique et N°2010-1255 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français)
- un arrêté du 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments.

Selon le décret du 22 octobre 2010, les bâtiments de la classe dite « à risque normal » (non ICPE par exemple) se répartissent en 4 catégories d'importance :

- La catégorie I : bâtiments dont la défaillance présente un risque minime pour les personnes et l'activité économique ;
- La catégorie II : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes (habitation individuelle, ERP inférieur à 300 personnes, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux (de moins de 300 personnes), parc de stationnement, bâtiments industriels de moins de 300 personnes) ;
- La catégorie III : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour la sécurité des personnes et en raison de leur importance socio-économique (établissements scolaires, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux et bâtiments industriels de plus de 300 personnes, établissement sanitaires et sociaux, centre de production d'énergie) ;
- La catégorie IV : Bâtiment dont la performance est primordiale pour la sécurité civile, la défense et le maintien de l'ordre public (centre de secours, bâtiment de la défense, aéroports, aérodrome civil, bâtiment de production et de stockage de l'eau potable...).

Les bâtiments situés en zone de sismicité 2 doivent répondre à de nouvelles normes :

Catégorie Bâtiments	I	II	III	IV
Règles en Zone 2	Aucune exigence		Eurocode 8	Eurocode 8

La conception des structures selon l'**Eurocode 8** correspond aux règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne. Les objectifs du dimensionnement parasismique sont la sécurité des personnes ainsi que la limitation des dommages causés par un séisme.

5. Aléa ruissèlement

Afin de prendre en compte le ruissèlement, en sus des règles définies dans chacune des zones, les constructions devront respecter un recul minimal :

- de 5 m de l'axe des canaux et vallons ;
- de 10 m des berges de la Cassole.

6. Zones d'Expansion des Crues

Les zones d'expansion des crues sont des espaces naturels ou aménagés ayant vocation à accueillir préférentiellement les eaux lors d'une période de crue. Celles-ci sont repérées sur le document graphique par une trame grisée.

Dans les ZEC s'appliquent les règles suivantes

- Sont interdits tous travaux, remblais, constructions, installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception des infrastructures publiques et de leurs ouvrages à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas leurs effets, à l'exception des cas cités ci-dessus.
- Sont seuls autorisés :
 - les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et activités existants ;
 - à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, d'être implantés selon le sens du courant et n'aggravent pas les risques et leurs effets :
 - les infrastructures publiques et les ouvrages techniques nécessaires ;
 - les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque ;
 - les carrières, ballastières et gravières sans installations fixes ni stockage ou traitement des matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues ;
 - les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements ;
 - les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m ;

- les clôtures constituées de haies vives ou de claires voies adaptées au risque ;
- les cultures et plantations implantées dans le sens d'écoulement des eaux ;
- les serres, sans surélévation des terrains et sans artificialisation du sol ;
- les constructions annexes non closes des habitations ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

7. Aléa Transport de Matières Dangereuses

La commune de Cotignac est concernée par une canalisation de transport de gaz reliant Manosque à Entrecasteaux). Cette canalisation fait l'objet d'une Servitude d'Utilité Publique, annexée au PLU, dont la bande de danger s'étend dans un rayon de 205 m.

Il est rappelé l'obligation de consulter le Guichet Unique des réseaux afin de prendre connaissance des exploitants de réseaux présents à proximité des projets afin d'adresser une déclaration de projet de Travaux, ou, pour les exécutants de travaux, de consulter le guichet et d'adresser aux exploitants une Déclaration d'Intention de Commencement des Travaux.

ARTICLE 7 – MIXITE SOCIALE

Au titre de l'article L151-15° du Code de l'Urbanisme, dans les zones urbaines et à urbaniser incluses dans le périmètre défini par un liseré jaune sur le document graphique, les opérations d'aménagement et constructions neuves de 650 m² de surface de plancher ou plus à vocation d'habitat, ou comprenant au moins 10 logements le cas échéant, ou travaux ayant plus effet de porter le nombre de logements à 10 ou plus doivent consacrer 30 % de la surface de plancher à la production de logement locatif social.

L'imposition de réalisation de logements sociaux ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après destruction par sinistre.

ARTICLE 8 – UTILISATION DE MATERIAUX ET ENERGIES RENOUVELABLES

Conformément aux articles L111-16 du Code de l'Urbanisme, les matériaux renouvelables, les procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique sont autorisés dans le PLU.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

Néanmoins, conformément à l'article L111-17 du Code de l'Urbanisme, dans le périmètre de protection des monuments historiques et dans le site inscrit du village, ces matériaux, procédés et dispositifs seront autorisés dès lors qu'ils puissent être parfaitement intégrés au bâti et qu'ils n'apparaissent pas comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation intégralement non perceptible depuis les espaces publics et environnants.

ARTICLE 9 – PRESERVATION ET GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

1. Dispositions spécifiques relatives aux périmètres de protection des captages

À l'intérieur des périmètres de protection des captages (forage des Condamines / Puits et forage de Pouverel / Forage St Martin), identifiés comme servitude AS1 dans le plan des SUP en annexe du PLU, sont interdits les activités, installations et dépôts susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine. Les autres activités, installations et dépôts peuvent faire l'objet de prescriptions et sont soumis à une surveillance particulière, prévue dans l'acte déclaratif d'utilité publique.

2. Gestion des eaux pluviales

En l'absence d'opération d'aménagement d'ensemble prenant en considération la problématique de gestion des eaux pluviales (création de réseaux et de bassins de rétention collectifs notamment), les eaux pluviales provenant des espaces imperméabilisés seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traités sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau

public d'assainissement des eaux usées ou sur les voies et emprises publiques. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

Pour toute construction nouvelle, en l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante à défaut d'études spécifiques :

$$\text{Volume } V = 100 \text{ L} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

Tous les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation doivent comprendre des bassins de rétention ou autres dispositifs adaptés permettant de traiter les eaux pluviales dans leur emprise.

ARTICLE 10 – REGLES DIVERSES

1. Règles relatives aux affouillements et exhaussements du sol

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils n'aient pas d'impact sur le paysage.

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales.

2. Règles relatives à la protection des rez-de-chaussée commerciaux

Au titre de l'article L151-16, les rez-de-chaussée commerciaux identifiés au plan de zonage par un liseré violet ne peuvent être transformés en logements ou développer une autre destination que l'activité commerciale.

3. Règles spécifiques aux lotissements

3.1. Application des règles des lotissements

Conformément à l'article L442-14 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

- la date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;
- l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Conformément à l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

En application de ces deux articles, entre cinq et dix ans après l'approbation du lotissement, ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement du lotissement et le PLU qui s'appliquent.

3.2. Opposition de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme

L'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

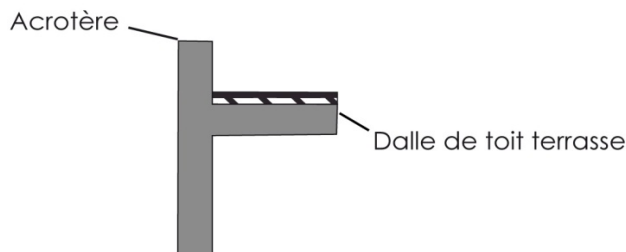
Le présent règlement ne s'y oppose pas dans les zones urbaines et à urbaniser.

4. Publicité

Il est rappelé que les enseignes sont soumises à demande d'autorisation spécifique au titre des articles L581-4, L581-8, L581-18 et R581-16 du Code de l'Environnement.

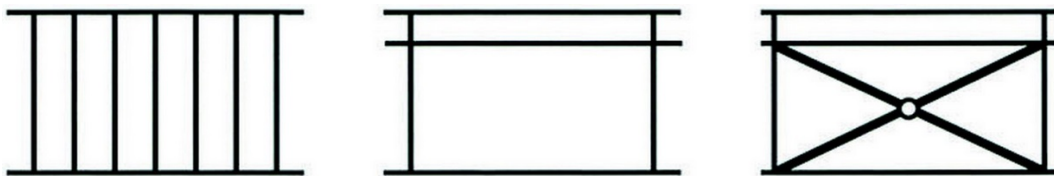
ARTICLE 11 : LEXIQUE

- **Arbre de haute tige** : Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.
- **Accès** : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.
- **Acrotère** : élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant un rebord (hors garde-corps).



- **Affouillements et exhaussements de sol** : Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.
Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (cf. définition : « carrière »).
En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 et du décret n°2007-397 du 22/03/2007 (titre III – impacts sur le milieu aquatique ou sur la sécurité publique (rubriques 3.1.1.0, 3.1.3.0, 3.2.2.0, 3.2.3.0, 3.2.5.0)).
- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé :
 - o lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est l'alignement « actuel »,
 - o lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est l'alignement « futur » ou « projeté ». Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur les documents graphiques et est repris dans le tableau des emplacements réservés.
- **Annexe** : Toute construction liée et non attenante à un bâtiment, située sur la même unité foncière, dont l'usage ne peut être qu'accessoire. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.
Exemples d'annexes (liste non exhaustive) : atelier, abris à bois, abris de jardin, piscines et pool-houses, locaux techniques, garages pour le stationnement des véhicules, etc...
La destination des annexes au titre du code de l'urbanisme correspond à celle du bâtiment.
Exemple : Le garage d'une maison est à destination d'habitation au titre du code de l'urbanisme.
- **Attique** : dernier étage qui termine le haut d'une construction et qui a une superficie inférieure à celle de l'étage inférieur.
- **Balcon** : Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.
- **Bâtiment** : Construction close et couverte. Elle se distingue de l'annexe car elle est destinée à abriter en priorité des personnes (logements, bureaux, équipements...), des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles...). Elle est composée d'un corps principal à l'intérieur de laquelle l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments extérieurs, et de constructions attenantes.

- **Caravane** : Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.
- **Carrières** : Sont considérées comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du code minier, ainsi que les affouillements de sol (à l'exception de ceux rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.
- **Chéneau** : Canal situé au sommet de la maçonnerie, d'un mur de façade, de la corniche ou en retrait de ceux-ci, servant à recueillir les eaux de pluie.
- **Clares-voies** : Clôture ou garde-corps ajourée, faite de pièces disjointes.

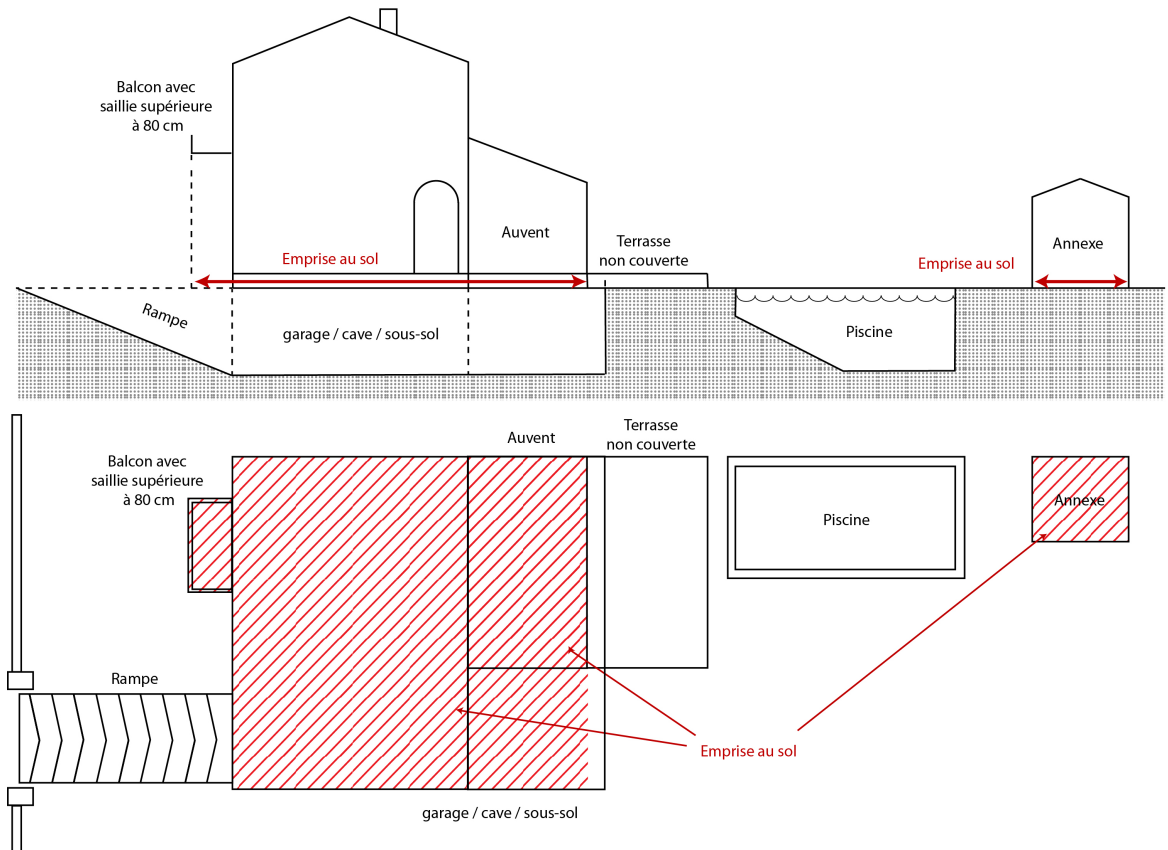


Exemples de dispositifs à claires voies

- **Clôture** : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement ou des règles de sécurité.
Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc.
La Délibération du Conseil Municipal du 4 septembre 2007 a institué par délibération que toute édification de clôture sera soumise à déclaration préalable au titre de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme et cela sur la totalité du territoire communal.
On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code Civil qui édicte dans son article 647 que «tout propriétaire a le droit de clore son héritage». Les clôtures peuvent être implantées sur les limites séparatives.
- **Construction** : Tout ouvrage existant sur une unité foncière résultant de l'assemblage de matériaux par l'intervention humaine. Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins....
L'usage d'une construction peut être multiple : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts, ou services publics et d'intérêt collectif.
- **Construction contiguë** : Est contiguë une construction qui est accolée à une limite ou à une autre construction sur la majeure partie de sa longueur.
- **Constructions à usage d'habitation** : elles regroupent tous les bâtiments d'habitation, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Sont compris également dans cette destination les annexes.
- **Constructions à usage de bureaux** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.
- **Constructions à usage de commerces** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au

public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».

- **Constructions à usage d'artisanat** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.
- **Constructions à d'industrie** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.
- **Construction à usage d'hébergement hôtelier** : il s'agit des hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 Décembre 1964 : constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil..).
- **Constructions à destination d'entrepôt** : elles regroupent tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.
- **Constructions destinées à l'exploitation agricole** : il s'agit des constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles
- **Corniche** : Saillie couronnant une construction. La corniche constitue à la fois un élément de décor et de protection de la façade. Elle peut supporter un chéneau ou une gouttière et limite le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs extérieurs.
- **Débord aval** : Partie inférieure de la toiture, implantée en excroissance par rapport à l'alignement de la façade.
- **Desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, situé hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.
- **Egout du toit** : Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau.
- **Emprise au sol** :
Définition établie au titre des articles 9 du présent règlement d'urbanisme
La définition de l'emprise au sol à prendre en compte dans le cadre des articles 9 de chacune des zones des titres II à V du présent règlement est la suivante :
L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol, exception faite de certains éléments de modénatures ou architecturaux : balcons en saillies limités à 80 cm, pergolas ajourée, débords de toitures limités à 40 cm et marquises.
Exemples de constructions dont l'emprise au sol est comptabilisée : maison, immeuble, abri de jardin, local technique de piscine, pool-house, place de stationnement couverte, terrasses couverte...
Exemples de constructions dont l'emprise au sol n'est pas comptabilisée : piscines et leurs plages, terrasses non couvertes, dallage (bétonné, pavé autobloquants, carrelage...), rampe d'accès bétonnée, marquise, débord de toitures limités à 40 cm, balcons en saillies limités à 80 cm...



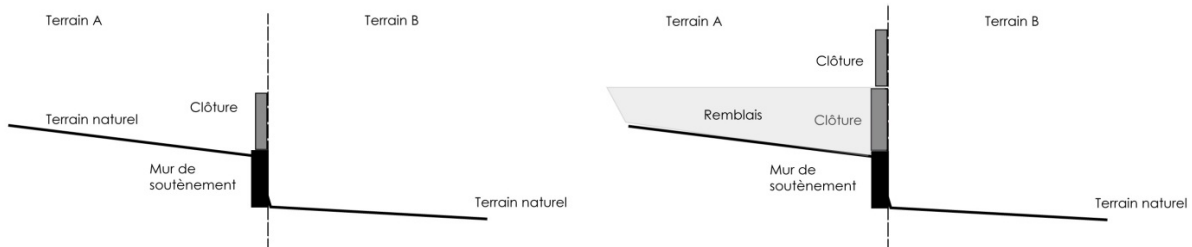
Définition en vigueur pour l'autorisation d'urbanisme et les autres articles du règlement

Dans les autres cas, c'est la définition, plus restrictive, de l'article R420-1 du Code de l'urbanisme qui s'applique.

- **Emprises publiques :** elles recouvrent tous les espaces relevant du domaine public qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, délaissés de tout ordre...). Sont donc exclus les biens communaux relevant du domaine privé.
- **Emplacements Réservés :** Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts. Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLU.
- **Espace boisé classé :** Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire. Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.
- **Espaces libres :** Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non imperméabilisée.

- **Espaces verts** : Les espaces verts désignent tout espace libre faisant l'objet d'un traitement ou d'un aménagement à dominante végétale.
- **Extension** : Création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal.
- **Façade du bâti** : La notion de façade du bâti s'apprécie comme celle du bâtiment située du côté de la voie publique ou de la limite séparative, de l'élévation avant et arrière d'un bâtiment dont le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut fixer une longueur maximale.
- **Façade d'un terrain** : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.
- **Façage** : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.
- **Gouttière** : Canal situé à l'extrémité basse du pan du toit ou le long des façades et destiné à recueillir et évacuer les eaux de pluie.
- **Installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou autorisation)** : Sont considérées comme installations classées, au titre du code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.
Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières, au sens des articles 1^{er} et 4 du Code minier.
Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.
- **Limites séparatives** : Limites mitoyennes avec une autre propriété. Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :
 - o Les limites latérales aboutissant à une voie ou à une emprise publique.
 - o Les limites latérales de fond de terrain n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.
- **Logement de fonction** : logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.
- **Logement social** : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L320-5 du Code de la construction et de l'habitation.
- **Opération d'aménagement / Opération d'ensemble** : Une opération d'aménagement, ou opération d'ensemble, est une opération permettant de réaliser un aménagement complexe. Elle suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.
Elle permet de répondre aux objectifs politiques poursuivis par la personne publique compétente et à un besoin identifié, qu'il s'agisse des communes et EPCI, des autres collectivités territoriales et de leurs groupements. L'opération d'ensemble est l'expression concrète du projet de la collectivité et des objectifs de développement durable exprimés dans les documents d'urbanisme.
Une opération d'aménagement peut avoir pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

- **Mur de soutènement** : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.



- **Ordre continu** : Les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.
- **Plan de masse** : Plan présentant l'implantation et la hauteur d'une ou plusieurs constructions, le tracé des voies de desserte et des raccordements.
- **Réhabilitation** : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante.
- **Rénovation** : Travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.
- **Ripisylve** : Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.
- **Remblais** : Apport de terre supplémentaire sur le terrain naturel
- **Retrait** : On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.
- **Saillie** : Partie de construction dépassant le plan de façade ou de toiture.
- **Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux.
- **Souche** : Dispositif maçonné posé sur une toiture, recevant les conduits d'une cheminée ou de ventilation.
- **Surface de plancher** : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
 - a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
 - b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
 - c) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
 - d) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
 - e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
 - f) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

- g) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
 - h) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.
- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.
 - **Voies et emprises publiques** : Sont considérées comme voies publiques au sens du présent règlement, les voies existantes ou à créer, ouvertes à la circulation publique des véhicules et des personnes, desservant au moins deux propriétés.
Sont considérées comme emprises publiques, tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.
 - **Zone Non Aedificandi** : zone non constructible

ARTICLE 12 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS OU OUVRAGES NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF (CINASPIC)

Dans les zones et les secteurs où les dispositions du règlement d'urbanisme les autorisent, et compte-tenu, soit de leur faible ampleur, soit de leurs spécificités techniques et de leur utilité publique ou de leur intérêt général, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 16 du règlement de chacune des zones.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité, comprenant les ouvrages Hautes et Basses Tensions, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés ne sont pas soumis également à l'application de ces règles dans les différentes zones.

TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond au village de Cotignac. Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités sans nuisances pour le voisinage où les constructions sont édifiées en ordre continu et dont il convient de préserver impérativement l'ordonnancement et le caractère architectural.

La zone UA comprend le secteur UAa relatif à un espace de renouvellement urbain et le secteur UAth relative au projet Lou Calen.

Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui détermine les conditions d'aménagement et les destinations des constructions envisageables. Les règles de cette OAP ont valeur réglementaire. L'aménagement du périmètre de l'OAP reporté sur le document graphique est conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, comprenant les programmes des équipements adéquats compte-tenu de leur insuffisance actuelle.

Les règles définies ci-après dans le présent chapitre complètent et précisent ces conditions.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UA sont celle édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article UA2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme ;
- les parcs d'attraction ;
- les carrières.

Conformément à l'article L151-16° du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux situés le long des linéaires commerciaux identifiés sur le document graphique sont interdits.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UA et ses secteurs UAa et UAth, sont autorisée sous conditions :

- les changements de destination des rez-de-chaussée autres que commerciaux, situés le long des linéaires commerciaux identifiés sur le document graphique.
- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
 - qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absences de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
 - que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
 - qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions du titre I du présent règlement.
- en UAth : sont admis les affouillements et exhaussement nécessaires à des aménagements paysagers et à l'intégration des constructions et annexes (piscine, ...) autorisées.

Dans le secteur UAa, sont également autorisées sous conditions :

- les constructions nouvelles non interdites à l'article UA1 doivent être compatibles avec l'OAP lorsque qu'elles se situent dans son périmètre ;
- l'extension des constructions existantes légalement autorisées situées dans le périmètre de l'OAP à la date d'approbation du PLU à condition que cette extension soit limitée à 10 % de la

surface de plancher initiale en une seule fois et les annexes non génératrices de surface de plancher tant qu'aucun projet d'aménagement d'ensemble n'est prévu.

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

1. Desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 m. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

2. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons...) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chéneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traités sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ou sur les voies et emprises publiques. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

Pour toute construction nouvelle, en l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante à défaut d'études spécifiques :

$$\text{Volume V} = 100 \text{ L} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

3. Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Sauf dispositions contraires définies dans l'OAP, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ;

Des implantations différentes peuvent être autorisées ;

- ~~pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter avec un recul minimal de 1 m ;~~
- dans le prolongement du nu des façades mitoyennes ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante donnant sur la voie.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf dispositions contraires définies dans l'OAP, dans la bande de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (espace situé depuis la limite avec la voie ou emprise publique avec une profondeur de 15 m), les constructions bordant une voie ou une emprise publique doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

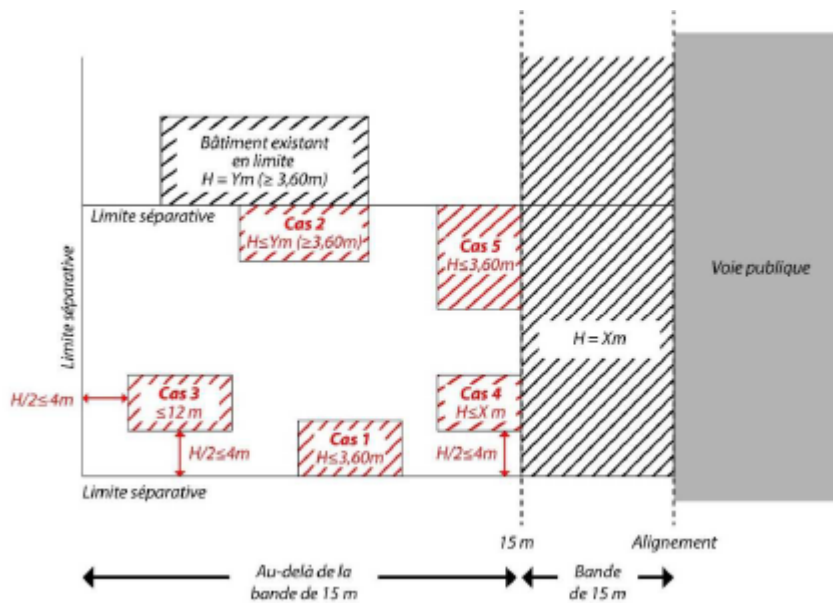
Au-delà de cette bande de 15 m, la construction en limite séparative est possible sous réserve :

- de ne pas excéder une hauteur maximale de 3,60 mètres (Cas 1 et 5) ;
- lorsque la construction nouvelle est accolée à un bâtiment existant à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite (Cas 2).

Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades doivent être écartées en tout point d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 mètres (Cas 3).

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les piscines et terrasses ;
- ~~pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées en limite séparative ou doivent respecter avec un recul minimal de 1 m ;~~
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante donnant sur la limite séparative ou en arrière du bâtiment considéré (Cas 4) ;
- Pour aménager des escaliers équipements techniques desservant les constructions (Cas 5)



ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les bâtiments non contigus doivent respecter une distance entre eux au moins égale à 4 m.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sauf dispositions contraires définies dans l'OAP, la hauteur des bâtiments doit être sensiblement égale à celle des bâtiments mitoyens, sans pouvoir excéder 12 m.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- ~~pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;~~
- dans le cas de la réhabilitation, restauration, extension ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Dans ces cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. L'esprit général de l'architecture des bâtiments (implantation, dimensions, rythme des façades, modénatures, matériaux, couleurs etc...) doit concourir à créer un espace urbain présentant un attrait de nature à engendrer une ambiance de centre-ville. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

2. Aspect des façades et revêtements

Toutes les façades des constructions (constructions principales et annexes) doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les travaux réalisés sur des constructions existantes doivent respecter ou rétablir l'ordonnancement originel des façades (ouvertures) ainsi que des éléments de modénature (traitement des débords de toitures, encadrements d'ouvertures, persiennes...).

Les matériaux utilisés doivent respecter les aspects des matériaux utilisés traditionnellement dans les constructions. L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits. La pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.

L'agrandissement et la création d'ouvertures de proportions totalement différentes (loggias par exemple) peuvent être interdits lorsqu'ils portent atteinte à l'harmonie de la façade et à celle des constructions existantes avoisinantes.

Les antennes paraboliques doivent être implantés sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public

Les commerces doivent respecter la charte relative à l'aménagement des devantures commerciales, annexée au présent PLU.

Les façades végétalisées sont interdites.

Toutefois, en UAt, dans le cas de la rénovation / réouverture d'un établissement hôtelier existant, les conceptions architecturales contemporaines sont autorisées, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale ou dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent (extensions des constructions principales et réalisations d'annexes disjointes) »

3. Couvertures

Les toitures doivent être simples, à une, deux ou quatre pentes.

Les toitures-terrasses sont interdites à l'exception :

- de certaines toitures-terrasses prise à l'intérieur des couvertures en tuiles pouvant être autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.
- des toitures terrasses végétalisées, dès lors que le bâtiment est totalement intégré dans la pente, à l'exception de ces certaines de ses façades. En cas d'impossibilité technique, elles devront être recouvertes de matériaux les intégrant dans le paysage.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

- a) Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- b) Débords avals de la couverture : Ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;

- c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;
- d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;
- e) ~~Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.~~

Toutefois, en UAth, dans le cas de la rénovation / réouverture d'un établissement hôtelier existant, les conceptions architecturales contemporaines sont autorisées, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale ou dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent (puits de lumière, ouvertures ou verrières en toiture ...).

4. Clôtures

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composée :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constitué ou revêtu par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).
- Soit par des murs en pierres appareillés existants, dont la hauteur peut alors être rehaussée jusqu'à 1,80 m maximum.

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- ~~aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.~~

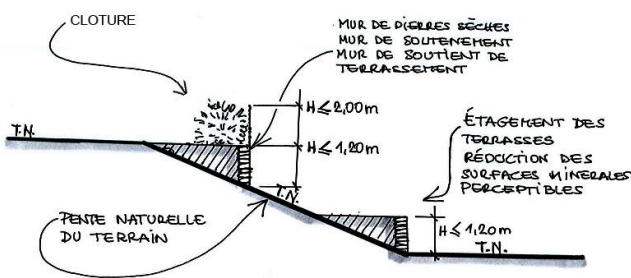
Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

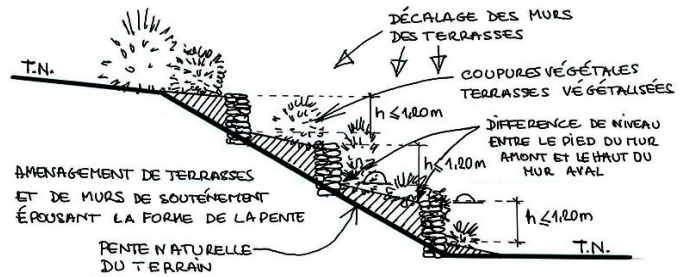
Cas d'un mur de soutènement

Lorsque la limite de parcelle et la clôture sont concernées par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.

L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	UA hors UAa : 1 place par logement pour les constructions nouvelles UAa : 2 places par logement	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier	1 place par chambre	En UAth : dans le cas de la rénovation / réouverture d'un établissement hôtelier existant, le nombre de places de stationnement exigé ne s'applique qu'aux chambres supplémentaires créées en regard de la capacité initiale de l'établissement.
3. Bureaux	non réglementé	
4. Commerces	non réglementé	
5. Artisanat	1 place/60m ² de surface de plancher	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local ou une aire doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, une place par logement.
- pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m², une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m².

Pour les constructions à destination d'habitation, les locaux doivent être clos et couverts. Pour les constructions à destination autre que l'habitation, les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Dispositions générales

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts (espace d'agrément végétalisé en pleine terre). Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige pour 100 m².

Le coefficient d'espace libre n'est pas réglementé en UA.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol, à raison de 1 arbre planté pour 1 arbre abattu dans toute la zone UA et ses secteurs.

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et considéré comme une extension de celui-ci.

2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour quatre places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'îlots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectuée en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

ARTICLE UA 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond aux quartiers d'habitat denses situés en continuité du village.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UB sont celle édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées aux commerces ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article UB2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme ;
- les parcs d'attraction ;
- les carrières.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions

- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
 - o qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absences de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
 - o que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
 - o qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions du titre I du présent règlement.

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

1. Desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 m. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

2. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Tout nouvel accès sur une route départementale est interdit en deçà des opérations d'aménagement de moins de 10 logements.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons...) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chéneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traités sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ou sur les voies et emprises publiques. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

Pour toute construction nouvelle, en l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante à défaut d'études spécifiques :

$$\text{Volume } V = 100 \text{ L} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

3. Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer dans les autres cas.

Les constructions annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 m dès lors :

- qu'elles n'excèdent pas 3,50 m de hauteur au faitage par rapport au terrain le plus bas (côté voie ou emprise)
- qu'elles n'excèdent pas 7 m de longueur (existant + projet).

Ce recul est de 3 m minimum dans les autres cas. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 1,5m minimum.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les garages ;
- ~~pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter avec un recul minimal de 1 m ;~~
- lorsque le bâtiment projeté réalise une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait différent de l'alignement ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments peuvent s'implanter en limite séparative dès lors qu'ils n'excèdent pas 3 m à l'égout du toit ou doivent respecter un recul de 3 m minimum des limites séparatives.

Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal de 1 m dès lors :

- qu'elles n'excèdent pas 3,50 m de hauteur au faitage par rapport au terrain le plus bas
- qu'elles n'excèdent pas 7 m de longueur (existant + projet).

Ce recul est de 3 m minimum dans les autres cas. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 1,5m minimum.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les terrasses ;
- ~~pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées en limite séparative ou doivent respecter avec un recul minimal de 1 m ;~~
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le fond voisin ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante donnant sur la limite séparative.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME

TERRAIN

Les bâtiments non contigus doivent respecter une distance entre eux au moins égale à 4 m.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- ~~pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;~~
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction de l'autre bâtiment.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain, telle que définie dans les dispositions générales, ne peut excéder 30 %.

En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, une majoration jusqu'à 30% du coefficient d'emprise au sol peut être autorisée pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

~~Des emprises différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- ~~pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;~~
- dans le cas de la réhabilitation, restauration, extension ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Dans ces cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

2. Aspect des façades et revêtements

Toutes les façades des constructions (constructions principales et annexes) doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.

Les antennes paraboliques doivent être implantés sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public

Les façades végétalisées sont autorisées.

3. Couvertures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, celle-ci doivent être simples, à une, deux ou quatre pentes. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

- a) Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- b) Débords avals de la couverture : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
- c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;
- d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;
- e) ~~Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.~~

Des dérogations peuvent être accordées aux constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m² dès lors que celles-ci présentent une bonne insertion dans le site.

4. Clôtures

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composée :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constitué ou revêtu par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Lorsqu'elles n'en sont pas déjà composées, ces clôtures doivent être doublées d'une haie vive dès lorsqu'elles n'affectent pas la visibilité des conducteurs.

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Le long des routes départementales, les murs pleins peuvent être autorisés avec une hauteur limite de 1,80 m à condition :

- qu'ils visent à une diminution du bruit lié à la circulation ;
- qu'ils soient doublés, côté voirie, d'une haie vive permettant de les masquer ;
- qu'ils n'affectent pas la visibilité des conducteurs.

Les murs bahuts et murs pleins sont néanmoins interdits dans les zones soumises à un aléa inondation par débordement de cours d'eau et ruissellement annexées au Plan Local d'Urbanisme.

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- ~~aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.~~

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire,

buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	2 places par logement. En outre, il doit être aménagé, pour les opérations comportant plus de 5 logements, 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Dispositions générales

Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à 50 %

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m².

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et considéré comme une extension de celui-ci.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour quatre places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'îlots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectuée en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

ARTICLE UB 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC correspond aux zones d'habitat de faible hauteur.

Elle comprend quatre secteurs de densités différentes : UCa, UCb, UCbth et UCc

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UC sont celle édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UC et ses secteurs sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées aux commerces, autres que celles mentionnées à l'article UC2 ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article UC2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R111-47 (Caravanes) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attraction.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
 - o qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absences de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
 - o que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
 - o qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions du titre I du présent règlement.
- les commerces dans le secteur UCc à condition de participer à une activité de restauration.

ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

1. Desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 m. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

2. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Tout nouvel accès sur une route départementale est interdit en deçà des opérations d'aménagement de moins de 10 logements.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons...) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chéneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traités sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ou sur les voies et emprises publiques. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

Pour toute construction nouvelle, en l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante à défaut d'études spécifiques :

$$\text{Volume } V = 100 \text{ L} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

3. Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Lorsque cette desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L111-11 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

1. Dans le secteur UCa

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de :

- 20 m de l'axe des RD13, RD 22 et RD50 ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 m dès lors :

- qu'elles n'excèdent pas 3,50 m de hauteur au faitage par rapport au terrain le plus bas (côté voie ou emprise)
- qu'elles n'excèdent pas 7 m de longueur (existant + projet).

Ce recul est de 5 m minimum dans les autres cas. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 1,5m minimum.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les garages ;
- ~~pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter avec un recul minimal de 1 m ;~~
- lorsque le bâtiment projeté réalise une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait différent de l'alignement ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

2. Dans les secteurs UCb et UCc

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 20 m de l'axe des RD13 et RD50 ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- ~~pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;~~
- lorsque le bâtiment projeté réalise une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait différent de l'alignement ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent respecter un recul de 4 m minimum des limites séparatives.

Les constructions annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 m dès lors :

- qu'elles n'excèdent pas 3,50 m de hauteur au faitage par rapport au terrain le plus bas
- qu'elles n'excèdent pas 7 m de longueur (existant + projet).

Ce recul est de 4 m minimum dans les autres cas. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 1,5m minimum.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les terrasses ;
- ~~pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées en limite séparative ou doivent respecter avec un recul minimal de 1 m ;~~
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le fond voisin ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante donnant sur la limite séparative.
- En UCbth : Les constructions annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 m dès lors :
 - qu'elles n'excèdent pas 2,90 m de hauteur (côté limite séparative) ;

- qu'elles n'excèdent pas 20 m de longueur (existant + projet).

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME

TERRAIN

Les bâtiments non contigus doivent respecter une distance entre eux au moins égale à 4 m.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- ~~pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;~~
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction de l'autre bâtiment.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

1/ L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain, telle que définie dans les dispositions générales, ne peut excéder :

- 20 % en UCa ;
- 15% en UCbth ;
- 10 % en UCb et UCc

En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, une majoration jusqu'à 30% du coefficient d'emprise au sol peut être autorisée pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

2/ En secteurs UCa, UCb et UCc, une emprise au sol différente peut être autorisée pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU lorsque leur emprise au sol initiale excède le pourcentage défini au paragraphe 1. Dans ces cas, l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 30% de l'emprise initiale.

~~Des emprises différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- ~~pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;~~
- dans le cas de la réhabilitation, restauration, extension ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Dans ces cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.

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

1. Dispositions générales

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas

implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect des codes architecturaux locaux : traitement en pierres sèches, parement en pierres sèches ou en pierres jointoyées à l'aide d'un mortier de base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales)...

2. Aspect des façades et revêtements

Toutes les façades des constructions (constructions principales et annexes) doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.

Les antennes paraboliques doivent être implantés sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public.

Les façades végétalisées sont autorisées.

3. Couvertures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, celle-ci doivent être simples, à une, deux ou quatre pentes. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

- a) Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- b) Débords avals de la couverture : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
- c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;
- d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;
- e) ~~Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.~~

En UCbth : les toits terrasses des bâtiments annexes peuvent représenter la totalité de la couverture sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles devront être recouvertes de matériaux les intégrant dans le paysage.

Des dérogations peuvent être accordées aux constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m² dès lors que celles-ci présentent une bonne insertion dans le site.

4. Clôtures

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composée :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constitué ou revêtu par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Lorsqu'elles n'en sont pas déjà composées, ces clôtures doivent être doublées d'une haie vive dès lorsqu'elles n'affectent pas la visibilité des conducteurs.

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Le long des routes départementales, les murs pleins peuvent être autorisés avec une hauteur limite de 1,80 m à condition :

- qu'ils visent à une diminution du bruit lié à la circulation ;
- qu'ils soient doublés, côté voirie, d'une haie vive permettant de les masquer ;
- qu'ils n'affectent pas la visibilité des conducteurs.

Les murs bahuts et murs pleins sont néanmoins interdits dans les zones soumises à un aléa inondation par débordement de cours d'eau et ruissellement annexées au Plan Local d'Urbanisme.

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- ~~aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.~~

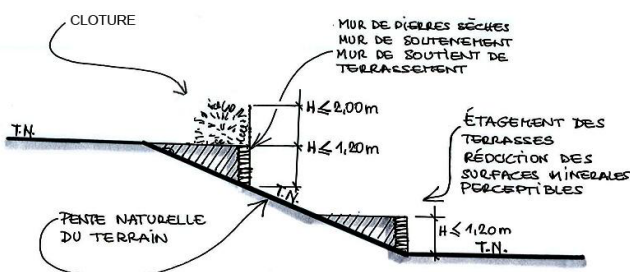
Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

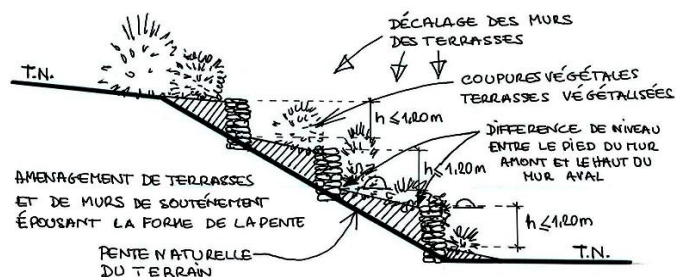
Cas d'un mur de soutènement

Lorsque la limite de parcelle et la clôture sont concernées par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.

L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	2 places par logement. En outre, il doit être aménagé, pour les opérations comportant plus de 5 logements, 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Commerces	1 place / 20 m ² de surface de plancher	
2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES

LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Dispositions générales

Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à :

- 60% de la superficie totale du terrain en UCa ;
- 70% de la superficie totale du terrain en UCb et UCc.

Le coefficient d'espace libre ne s'applique pas pour les extensions de constructions existantes et régulièrement autorisées ou l'aménagement d'annexes sur des terrains sur lesquels ce coefficient est déjà dépassé.

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m².

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et considéré comme une extension de celui-ci.

Aucun arbre ne doit être abattu. Lorsque cela est nécessaire pour des raisons techniques ou la faisabilité du projet, l'arbre abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol, de gabarit sensiblement identique, à raison de 2 pour 1.

2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour deux places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'Ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix

d'essences effectuée en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

3. Aménagements sur voies piétonnes

Les voies comportant un trottoir doivent être plantées d'un arbre tous les 10 mètres. Les voies comportant deux trottoirs doivent être plantées d'arbres qui peuvent être placés en quinconce tous les 10 mètres.

ARTICLE UC 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE correspond aux espaces d'activités économiques de la zone d'activité Loup à Loup.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UE sont celle édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UE, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitat, à l'exception de celles définies à l'article UE 2 ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article UE2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R111-47 (Caravanes) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attraction.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UE sont autorisées sous conditions :

- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
 - o qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absences de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
 - o que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
 - o qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions du titre I du présent règlement.
- les logements de fonction et de gardiennage sont autorisés à condition d'être nécessaires aux activités autorisées dans la zone, que leur surface de plancher maximale n'excède pas au total 50 m² par unité foncière et que leur volume soit intégré dans celui du bâtiment principal ;

ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

1. Desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 7 m lorsqu'elles intègrent du stationnement. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

2. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons...) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chéneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traités sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ou sur les voies et emprises publiques. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

Pour toute construction nouvelle, en l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante à défaut d'études spécifiques :

$$\text{Volume } V = 100 \text{ L} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

3. Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m de l'alignement.

~~Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter avec un recul minimal de 1 m~~

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou doivent respecter un recul minimal de 1 m.

~~Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées en limites séparatives ou doivent respecter avec un recul minimal de 1 m~~

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME

TERRAIN

Non réglementé

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m.

~~Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

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

1. Dispositions générales

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

2. Aspect des façades et revêtements

Toutes les façades des constructions (constructions principales et annexes) doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

Les enseignes seront appliquées en façade et ne devront pas dépasser 10% de la surface de la façade. Les façades végétalisées sont autorisées.

3. Couvertures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, celle-ci doivent être simples, à une, deux ou quatre pentes. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

- a) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;
- b) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;
- c) ~~Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.~~

4. Clôtures

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composée :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constitué ou revêtu par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Lorsqu'elles n'en sont pas déjà composées, ces clôtures doivent être doublées d'une haie vive dès lorsqu'elles n'affectent pas la visibilité des conducteurs.

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les murs anti-bruit sont autorisés lorsqu'ils sont en mitoyenneté d'une parcelle occupée par une habitation.

Les murs bahuts et murs pleins sont néanmoins interdits dans les zones soumises à un aléa inondation par débordement de cours d'eau et ruissellement annexées au Plan Local d'Urbanisme.

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- ~~aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.~~

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des aires de retournement. Elles seront situées sur l'unité foncière même.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES

LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Dispositions générales

Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à 10 %.

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m².

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et considéré comme une extension de celui-ci.

La vision des dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doit obligatoirement être masquée depuis les voies soit par des rideaux d'arbres, soit par des haies à feuillages persistants.

2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour quatre places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'îlots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectuée en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

ARTICLE UE 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET

ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE

COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond aux espaces de projets ouverts à l'urbanisation. Elle comprend les secteurs :

- 1AUa, relatif à un projet d'habitat aux Verdares ;
- 1AUb, relatif à un projet d'hôtellerie dans le quartier de la Colle-Périgoulier.

Ces zones font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déterminent les conditions d'aménagement et les destinations des constructions envisageables. Les règles de ces OAP ont valeur réglementaire. Les règles définies ci-après dans le présent chapitre complètent et précisent ces conditions.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est conditionnée à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble à l'échelle globale des périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation, comprenant les programmes des équipements adéquats compte-tenu de leur insuffisance actuelle.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone 1AU sont celle édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations, utilisations ou aménagements du sol sont interdits, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU2.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions à destinations d'habitat, d'hôtellerie et de camping à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
 - o qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absences de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
 - o que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
 - o qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions du titre I du présent règlement ;
- les aménagements paysagers et hydrauliques.

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

1. Desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 m, ou 6 m lorsqu'elles intègrent du stationnement. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les voies créées dans le cadre des opérations d'aménagement doivent respecter les schémas d'aménagement prévus dans les OAP.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie.

2. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

2.2. Eaux pluviales

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit faire l'objet d'une étude spécifique permettant de déterminer les dispositifs de collecte, de rétention, d'infiltration et d'évacuation des eaux pluviales sur l'ensemble du périmètre de l'opération en tenant compte des crues et pluies centennales. L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation de ces dispositifs.

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons...) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chéneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traités sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ou sur les voies et emprises publiques. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

3. Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions spécifiques déterminées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 m dès lors :

- qu'elles n'excèdent pas 3,50 m de hauteur au faitage par rapport au terrain le plus bas (côté voie ou emprise)
- qu'elles n'excèdent pas 7 m de longueur (existant + projet).

Ce recul est de 5 m minimum dans les autres cas. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 1,5m minimum.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- ~~pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter avec un recul minimal de 1 m ;~~
- lorsque le bâtiment projeté réalise une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait différent de l'alignement ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf dispositions spécifiques déterminées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les bâtiments doivent être implantés à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 5 mètres.

Les constructions annexes :

- peuvent s'implanter en limite séparative ou doivent respecter un recul minimal de 1 m, dès lors qu'elles n'excèdent pas 3,50 m de hauteur au faitage par rapport au terrain le plus bas, côté limite séparative, et dont la longueur côté limite séparative n'excède pas le quart de la longueur de la dite limite séparative. Dans le cas d'un mur pignon implanté en limite séparative, sa hauteur au faitage ne pourra dépasser 3,60m. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 1,5m minimum.
- doivent respecter un recul dont la distance D comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sera au moins égale à la moitié de la différence de hauteur H entre ces 2 points sans être inférieure à 5 m ($D \geq H / 2$ avec minimum de 3 m) dès que leur hauteur est supérieure à 2,5 m à l'égout.
- peuvent s'implanter en limite séparative dans le cas d'adossement à un bâtiment existant à condition que la hauteur de la construction nouvelle soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- ~~pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées en limite séparative ou doivent respecter avec un recul minimal de 1 m ;~~
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la nouvelle construction doit avoir une hauteur et des caractéristiques sensiblement égales à la construction voisine ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.16

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les bâtiments non contigus doivent respecter une distance entre eux au moins égale à 4 m.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- ~~pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;~~
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction de l'autre bâtiment.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sauf dispositions spécifiques précisées dans les schémas d'aménagements des OAP, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- ~~pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;~~
- dans le cas de la réhabilitation, restauration, extension ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Dans ces cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

2. Aspect des façades et revêtements

Toutes les façades des constructions (constructions principales et annexes) doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.

Les antennes paraboliques doivent être implantés sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public

Les façades végétalisées sont autorisées.

3. Couvertures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, celle-ci doivent être simples, à une, deux ou quatre pentes. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

- a) Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- b) Débords avals de la couverture : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
- c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;
- d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;
- e) ~~Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.~~

4. Clôtures

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composée :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constitué ou revêtu par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Lorsqu'elles n'en sont pas déjà composées, ces clôtures doivent être doublées d'une haie vive dès lorsqu'elles n'affectent pas la visibilité des conducteurs.

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Le long des routes départementales, les murs pleins peuvent être autorisés avec une hauteur limite de 1,80 m à condition :

- qu'ils visent à une diminution du bruit lié à la circulation ;
- qu'ils soient doublés, côté voirie, d'une haie vive permettant de les masquer ;
- qu'ils n'affectent pas la visibilité des conducteurs.

Les murs bahuts et murs pleins sont néanmoins interdits dans les zones soumises à un aléa inondation par débordement de cours d'eau et ruissellement annexées au Plan Local d'Urbanisme.

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- ~~aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.~~

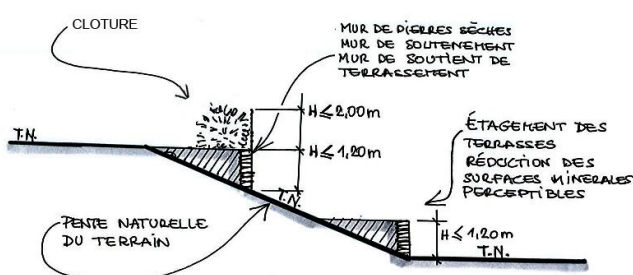
Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

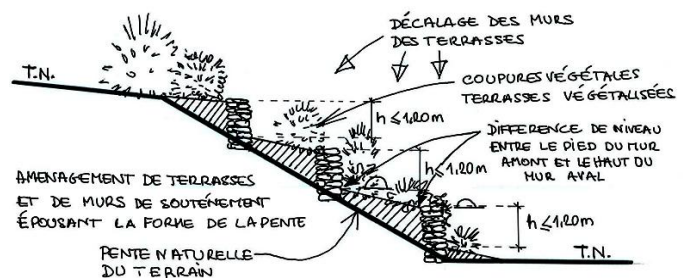
Cas d'un mur de soutènement

Lorsque la limite de parcelle et la clôture sont concernées par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.

L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	2 places par logement. En outre, il doit être aménagé, pour les opérations comportant plus de 5 logements, 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hôtellerie	1 place / chambre	
3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local ou une aire doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, une place par logement.
- pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m², une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m².

Pour les constructions à destination d'habitation, les locaux doivent être clos et couverts. Pour les constructions à destination autre que l'habitation, les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES

LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Dispositions générales

Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à :

- 30 % de la superficie totale du terrain en 1AUa ;
- 50 % de la superficie totale du terrain en 1AUB ;

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m².

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions prévues dans les OAP. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique). Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et considéré comme une extension de celui-ci.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour quatre places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'îlots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectuée en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

3. Aménagements sur voies piétonnes

Les voies comportant un trottoir doivent être plantées d'un arbre tous les 10 mètres. Les voies comportant deux trottoirs doivent être plantées d'arbres qui peuvent être placés en quinconce tous les 10 mètres.

ARTICLE 1AU 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET

ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE

COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond aux espaces insuffisamment desservis par les équipements publics ou dont les projets ne sont pas assez aboutis pour envisager une ouverture à l'urbanisation. Elle correspond aux réserves foncières de la commune.

L'ouverture à l'urbanisation de chacune des zones 2AU est conditionnée par une modification ou une révision du PLU et à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant un programme d'équipements publics adapté à l'urbanisation de la zone.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone 2AU sont celle édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions du titre I du présent règlement.
- la réhabilitation, l'extension et la réalisation d'annexes aux constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et sous réserve :
 - o que l'extension soit limitée à 30 % de la surface de plancher initiale ;
 - o que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m² ;
 - o que le projet (existant + extension) n'excède pas un total de 250 m² de surface de plancher par unité foncière ;
 - o que l'extension de l'emprise au sol des constructions, définie au titre de l'article R420-1 du Code de l'urbanisme, soit limitée à 30 % de l'existant.

ARTICLE 2AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons...) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chéneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traités sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public

d'assainissement des eaux usées ou sur les voies et emprises publiques. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

Pour toute construction nouvelle, en l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante à défaut d'études spécifiques :

$$\text{Volume } V = 100 \text{ L} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

3. Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

~~Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou doivent respecter un recul de 1 m minimum des voies et emprises publiques existantes ou projetées.~~

Les autres constructions doivent respecter un recul minimal de 4 m des voies et emprises publiques.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou doivent respecter un recul de 1 m minimum.~~ Les autres constructions doivent respecter un recul minimal de 4 m.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME

TERRAIN

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions des constructions existantes ne peut excéder celle du bâtiment existant. Cette hauteur est limitée de 7 m dans le cas des constructions à destination d'habitation et 3 m pour les annexes. ~~Elle n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire.~~

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des

perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

2. Aspect des façades et revêtements

Toutes les façades des constructions (constructions principales et annexes) doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.

Les antennes paraboliques doivent être implantés sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public

3. Couvertures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, celle-ci doivent être simples, à une, deux ou quatre pentes. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

- a) Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- b) Débords avals de la couverture : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
- c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;
- d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la cote altimétrique du faîtage ;
- e) ~~Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.~~

4. Clôtures

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, rampes d'accès, doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composée :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constitué ou revêtu par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Lorsqu'elles n'en sont pas déjà composées, ces clôtures doivent être doublées d'une haie vive dès lorsqu'elles n'affectent pas la visibilité des conducteurs.

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire.~~

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

ARTICLE 2AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A recouvre les espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend le secteur Ap défini pour des motifs d'ordre paysagers.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone A sont celle édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

Il est rappelé que dans cette zone se trouvent des périmètres de captage dans lesquels s'appliquent les dispositions des servitudes AS1.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2.

En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont interdits.

Dans le secteur Ap, toute construction nouvelle est strictement interdite.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A, en dehors du secteur Ap, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (telle que définie en annexe 1) en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :
 - les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
 - les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 250 m² (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée ;
 - les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail;
 - les installations classées pour la protection de l'environnement;
 - l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
- b) A condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole, l'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.
- c) A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole, les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.
- d) A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics : les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

- e) L'extension et la construction d'annexes des bâtiments d'habitation sans lien avec une exploitation agricole, à condition :
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m² ;
 - que le projet ne conduise pas, selon le cas le plus favorable :
 - o à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante au PLU approuvé ;
 - o **ou** à un accroissement de plus de 40 m² de surface de plancher.
 - que le projet n'excède pas un total de 250 m² de surface de plancher par unité foncière (existant + extension+ annexes génératrices de surface de plancher) ;
 - que le projet ne conduise pas, selon le cas le plus favorable, à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions au PLU approuvé ou de 60 m² supplémentaires et dans la limite de 250 m² d'emprise (toutes constructions incluses, y compris annexes), définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme ;
 - que les constructions annexes ne soient pas éloignées de plus de 20 m des bâtiments d'habitation.
 - que des haies ou des dispositifs végétalisés similaires soient mis en œuvre au contact des espaces cultivés.

Dans le secteur Ap, seules sont autorisées la réhabilitation et la restauration des constructions existantes ainsi que les constructions démontables de faible gabarit nécessaires aux besoins des exploitations agricoles à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone ;

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

1. Desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 m.

2. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Aucun nouvel accès direct à un terrain ne peut être réalisé à partir des routes départementales.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions et installations peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

2.2. Eaux pluviales

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif est demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

3. Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 20 mètres par rapport à l'axe des RD13, RD22 et RD50.
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- ~~pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;~~
- pour les bâtiments d'exploitation agricole qui devront respecter un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des RD13, RD22 et RD50.
- ~~pour les réseaux d'intérêt public ;~~
- pour les garages ;
- lorsque le bâtiment projeté réalise une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait différent de l'alignement ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu avec un recul minimum de 5 m des limites séparatives.

~~Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;~~

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME

TERRAIN

Les bâtiments non contigus doivent respecter une distance entre eux au moins égale à 4 m.

~~Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;~~

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur est limitée à 3 m pour les annexes.

Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout du toit. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente sous réserve d'une justification technique.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- dans le cas de la restauration d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Dans ces cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée ;
- ~~pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

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

1. Dispositions générales

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect des codes architecturaux locaux : traitement en pierres sèches, parement en pierres sèches ou en pierres jointoyées à l'aide d'un mortier de base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales)...

2. Aspect des façades et revêtements

Toutes les façades des constructions (constructions principales et annexes) doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.

Les antennes paraboliques doivent être implantés sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public.

Des exceptions pourront être accordées pour les bâtiments techniques à condition que ceux-ci soient nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole.

3. Couvertures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, celle-ci doit être simple, à une, deux ou quatre pentes. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

- a) Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- b) Débords avals de la couverture : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
- c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;
- d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;
- e) ~~Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.~~

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques nécessaires aux activités agricoles et sylvo-pastorales.

4. Couvertures sur bâtiments techniques

Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

5. Clôtures

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, rampes d'accès, doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composée de haies vives doublées ou non d'un dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Le long des routes départementales, les murs pleins peuvent être autorisés avec une hauteur limite de 1,80 m à condition :

- qu'ils visent à une diminution du bruit lié à la circulation ;
- qu'ils soient doublés, côté voirie, d'une haie vive permettant de les masquer ;
- qu'ils n'affectent pas la visibilité des conducteurs ;
- qu'ils ne situent pas les zones soumises à un aléa inondation par débordement de cours d'eau et ruissellement annexées au Plan Local d'Urbanisme.

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire.~~

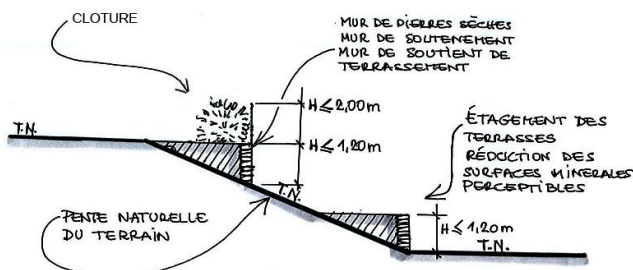
Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

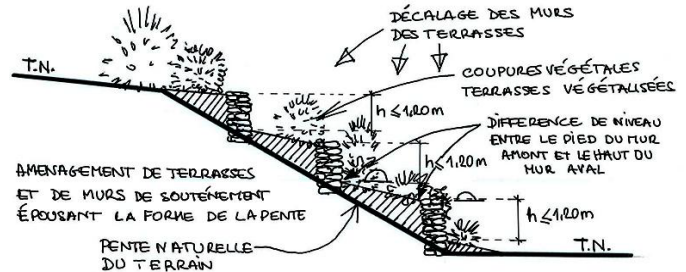
Cas d'un mur de soutènement

Lorsque la limite de parcelle et la clôture sont concernées par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.

L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des aires de retournement. Elles seront situées sur l'unité foncière même.

Il est exigé pour les constructions à usages d'habitation un minimum de 2 places de stationnement.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Dispositions générales

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

2. Aires de stationnement

La végétation existante sera le plus souvent conservée et tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès aux bâtiments.

ARTICLE A 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

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

Non réglementé

TITRE V : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison 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 ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :

- Un secteur Na relatif à l'installation d'habitat insolite. Le secteur Na correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) ;
- un secteur Nc relatif au camping communal ;
- un secteur Nd relatif à la déchetterie (ICPE) ;
- un secteur Nf relatif aux falaises et à l'habitat troglodytique ;
- un secteur Nh relatif au hameau de Notre-Dame. Le secteur Nh correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) ;
- un secteur Ner relatif au parc photovoltaïque communal et aux aérogénérateurs au lieu-dit « Les Pouverels » et à son stockage d'énergie ;
- un secteur Nsf relatif au foyer de la Sainte Famille. Le secteur Nsf correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) ;
- un secteur Nth relatif au stationnement de l'hôtel Lou Calen.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone N sont celle édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

Il est rappelé que dans cette zone se trouvent des périmètres de captage dans lesquels s'appliquent les dispositions des servitudes AS1.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N, hors secteurs, sont autorisés sous conditions :

- L'extension et la construction d'annexes des bâtiments d'habitation sans lien avec une exploitation agricole, à condition :
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m² ;
 - que le projet ne conduise pas, selon le cas le plus favorable :
 - o à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante au PLU approuvé ;
 - o **ou** à un accroissement de plus de 40 m² de surface de plancher.
 - que le projet n'excède pas un total de 250 m² de surface de plancher par unité foncière (existant + extension+ annexes génératrices de surface de plancher) ;
 - que le projet ne conduise pas, selon le cas le plus favorable, à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions au PLU approuvé ou de 60 m² supplémentaires et dans la limite de 250 m² d'emprise (toutes constructions incluses, y compris annexes), définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme ;
 - que les constructions annexes ne soient pas éloignées de plus de 20 m des bâtiments d'habitation.
 - que des haies ou des dispositifs végétalisés similaires soient mis en œuvre au contact des espaces cultivés.
- les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités admises dans le secteur ;
- les ouvrages techniques et les constructions et installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone et ne dénaturent pas le caractère de la zone ;
- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- les extensions des constructions existantes nécessaires au maintien et au développement des activités agro-sylvopastorales, sous réserve :
 - o de la présence effective d'un siège d'exploitation sur l'unité foncière concernée ;

- que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale en une seule fois, à la date d'approbation du PLU ;
- que la surface totale (initiale plus extension) n'excède pas 200 m² de surface de plancher.
- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
 - qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absences de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
 - que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
 - qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions du titre I du présent règlement, qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou le libre écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

Dans le **secteur Na**, sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires à de l'habitat insolite (roulottes, cabanes dans les arbres, yourtes...ainsi que les locaux sanitaires et d'accueil) à condition :

- que leur emprise au sol, définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme, n'excèdent pas 10% du tènement foncier ;
- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
- qu'elles s'intègrent paysagèrement.

Dans le **secteur Nc**, sont seules autorisées :

- les extensions des constructions existantes dès lors le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante ;
- les installations nécessaires à l'exploitation du camping.

Dans le **secteur Nd**, sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :

- qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
- qu'elles sont en lien avec le fonctionnement de la déchèterie ou permettent la réalisation d'une micro-installation de biomasse ;
- que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
- qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

Dans le **secteur Nf**, sont seuls autorisés :

- les ouvrages techniques et les constructions et installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone et ne dénaturent pas le caractère de la zone ;
- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- la restauration des bâtiments existants ;
- le changement de destination des bâtiments, à condition que ceux-ci soient désignés sur le document graphique et précisés dans l'annexe n°3 du règlement, dès lors :
 - qu'il ne compromette pas la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme ;
 - qu'il soit à destination d'habitat ;
 - qu'il n'altère pas les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables.

Dans le **secteur Nh**, sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires au développement touristique et religieux du sanctuaire de Notre Dames des Grâces à condition que :

- ces constructions et installations s'intègrent paysagèrement ;
- que la surface de plancher des nouvelles constructions n'excède pas, en une seule fois, la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Dans le **secteur Ner**, sont seules autorisées les installations nécessaires à la production d'électricité et à son stockage à partir de l'énergie solaire ou éolienne ainsi que les installations techniques correspondantes (postes de livraison, postes de transformation, clôtures et moyens de surveillance, places de et voies de circulation internes).

Dans le **secteur Nsf**, sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires au développement touristique et religieux du foyer de la Sainte Famille à condition que :

- ces constructions et installations s'intègrent paysagèrement ;
- que la surface de plancher des nouvelles constructions n'excède pas la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Dans le **secteur Nth**, sont seules autorisées les aires de stationnement à l'air libre liées aux activités admises sur l'unité foncière et le sous-secteur « th » à condition que celles-ci et leurs voies d'accès présentent un caractère d'aménagement légers (revêtement léger, places matérialisées par des rondins en bois, etc.) et que des dispositifs adaptés soient aménagés pour traiter les eaux pluviales et notamment les eaux de lessivage de l'espace de stationnement.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

1. Desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 m. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

2. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Aucun nouvel accès direct à un terrain ne peut être réalisé à partir des routes départementales.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions et installations peuvent être alimentées, soit par captage, forage, puits particuliers, ou tout autre ouvrage, conformément aux prescriptions réglementaires.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

2.2. Eaux pluviales

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif est demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

3. Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 20 mètres par rapport à l'axe des RD13, RD22 et RD50.
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Dans le secteur Nh, ce recul est réduit à 1 m.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- ~~pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;~~
- pour les bâtiments d'exploitation agricole qui devront respecter un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des RD13, RD22 et RD50.
- ~~pour les réseaux d'intérêt public ;~~
- pour les garages ;
- lorsque le bâtiment projeté réalise une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait différent de l'alignement ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone N à l'exception du secteur Nh, les constructions nouvelles doivent être implantées en ordre discontinu avec un recul minimum de 5 m des limites séparatives.

Dans le secteur Nh, les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives ou doivent respecter un recul minimum de 1 m.

~~Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;~~

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME

TERRAIN

Les bâtiments non contigus doivent respecter une distance entre eux au moins égale à 4 m.

Cette distance n'est pas règlementée dans le secteur Nh.

~~Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée dans le secteur Nh à 25 %.

Elle n'est pas règlementée dans la zone N et les autres secteurs.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 7 m dans la zone N (hors secteur Na, Nh et Ner). Cette hauteur est limitée à 3 m pour les annexes.
- 9 m dans le secteur Nh.
- 4,5 m dans le secteur Ner.
- 3,5 m dans le secteur Na. Cette hauteur s'entend du point le plus bas de la construction jusqu'à son point le plus haut, hors éléments d'accès lorsque celle-ci est située en hauteur.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées dans le cas de la réhabilitation, restauration, extension ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Dans ces cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect des codes architecturaux locaux : traitement en pierres sèches, parement en pierres sèches ou en pierres jointoyées à l'aide d'un mortier de base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales)...

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

2. Aspect des façades et revêtements

Toutes les façades des constructions (constructions principales et annexes) doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.

Les antennes paraboliques doivent être implantés sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public

3. Couvertures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, celle-ci doit être simple, à une, deux ou quatre pentes. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

- a) Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- b) Débords avals de la couverture : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
- c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;
- d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;
- e) ~~Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.~~

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques nécessaires aux activités agricoles et sylvo-pastorales.

4. Clôtures

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composée de haies vives doublées ou non d'un dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Le long des routes départementales, les murs pleins peuvent être autorisés avec une hauteur limite de 1,80 m à condition :

- qu'ils visent à une diminution du bruit lié à la circulation ;
- qu'ils soient doublés, côté voirie, d'une haie vive permettant de les masquer ;
- qu'ils n'affectent par la visibilité des conducteurs ;

- qu'ils ne situent pas les zones soumises à un aléa inondation par débordement de cours d'eau et ruissellement annexées au Plan Local d'Urbanisme.

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- ~~aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.~~

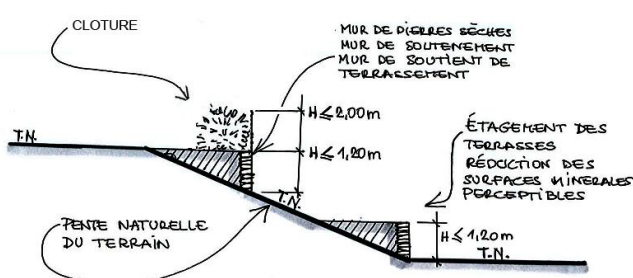
Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

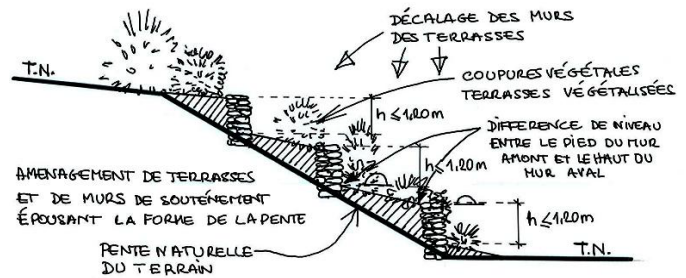
Cas d'un mur de soutènement

Lorsque la limite de parcelle et la clôture sont concernées par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.

L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des aires de retournement. Elles seront situées sur l'unité foncière même.

Dans le secteur Nh, le stationnement peut être situé à proximité immédiate sans être situé sur l'unité foncière des constructions liées.

Il est exigé pour les constructions à usages d'habitation un minimum de 2 places de stationnement.

Pour les autres destinations, le nombre de place doit répondre aux besoins liés à la fréquentation de la construction.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Dispositions générales

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

2. Aires de stationnement

La végétation existante sera le plus souvent conservée et tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès aux bâtiments.

ARTICLE N 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

TITRE VI : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N° ER	Dénomination	Bénéficiaire	Surface (m ²) ou largeur de plateforme	Situation
1	Elargissement de la RD13 (Nord du Village)	Département	9 m/ 11m	Route de Barjols
2	Elargissement de fa RD22 (Nord du Village)	Département	9 m	Routes de Sillans
3	Elargissement du chemin de Saint Joseph	Commune	6 m	De la RD13 au Hameau de Saint Joseph
4	Forage	Commune	2 016 m ²	Saint Joseph
5	Construction de la conduite du forage de Saint Joseph	Commune	6 m	Jonction entre le chemin de Saint Joseph de Notre Dame de Grâce
7	Elargissement du chemin des Pouverels	Commune	6 m	Déchetterie- Camping
8	Elargissement du chemin de la Chapelle Saint Martin	Département	9 m/ 11m	Puit de Saint Martin
9	Aménagement d'espace vert aux abords de la chapelle St Martin	Commune	2 102 m ²	Chapelle Saint Martin
10	Elargissement du chemin du DERROC et des DES-ROCS	Commune	6m	De la Chapelle Saint Martin au Cimetière du Village
11	Elargissement et création de voie chemin des Tours	Commune	6 m	Les Plaines
12	Elargissement du chemin de la Colle de Pierre	Commune	6 m	A partir de la RD13
13	Création d'un parking / Coopérative	Commune	5698m ²	Saint Sébastien
14	Espace vert et promenade / Espace naturel sensible La Cassole	Département	17 570 m ²	Le Vallon Gai
15	Elargissement de la RD50	Département	7 m	Route d'Entrecasteaux
16	Elargissement du chemin Ancien Chemin de Salernes	Commune	6 m	De la RDSO au chemin du Bouillidou
17	Elargissement du chemin de la Rallaye	Commune	6m	A partir de la RD50
18	Elargissement du chemin de Rivauguier	Commune	6 m	A partir de la RDSO
19	Elargissement du chemin des Eissalètes Occidentales	Commune	6 m	A partir du chemin de Rivauguier
20	Elargissement du chemin du Camp d'Andriou	Commune	6 m	De la RD50 au chemin de Gassière
21	Elargissement du chemin de Chaudon	Commune	6 m	Du chemin de Gourlon au chemin du Camp d'Andriou
22	Elargissement du chemin de Bellevue	Commune	6 m	De la RD50 au chemin de Gourlon
22	Elargissement du chemin de Callaïde	Commune	6 m	Du chemin de Correns à la RD22
23	Elargissement de la RD13 (Sud du Village)	Département	9 m / 11m	Route de Carcès
24	Elargissement du chemin de Gourion	Commune	6 m	De la RD13 au chemin de Bellevue
25	Elargissement et création de voie chemin de Peyrane	Commune	6 m	De la RD13 au chemin de la station d'Épuration
26	Elargissement du chemin de la Condamine	Commune	6 m	Du chemin de Peyranne au chemin de Gassière
27	Aménagement de la station d'Épuration	Commune	20 342 m ²	Vanade
28	Elargissement du chemin de la station d'Épuration	Commune	6 m	La Condamine
29	Elargissement du chemin de Notre Dame de Grâce	Commune	6 m	De la RD13 à Notre Dame de Grâce
30	Elargissement du chemin Louis XIV	Commune	6 m	Du chemin de Correns à Notre Dame de Grâce

31	Elargissement du chemin de la Traverse de la Colle	Commune	6 m	Du chemin de Correns au chemin de Notre Dame de Grâces
32	Elargissement du chemin Clos Notre Dame	Commune	6 m	De la Traverse de la Colle au Foyer JMJ
33	Elargissement du chemin de Correns	Commune	6 m	de la RD13 à Correns
34	Elargissement du chemin de la Colle	Commune	6 m	Du chemin de Correns à la RD22
35	Elargissement du chemin de Périgoulier	Commune	6 m	Du chemin de Correns à la RD22
36	Elargissement chemin du Clos de Roucas	Commune	6 m	Du chemin de Périgoulier à la RD22
38	Elargissement du chemin de Pont Frac	Commune	6 m	Du chemin de Correns à la RD22
39	Elargissement et création de voie impasse Loup à Loup	Commune	6 m	Du chemin de la Colle à la Zone Artisanale
40	Voirie de la Zone Artisanale	Commune	6 m	Zone Artisanale
41	Elargissement de la RD22 (Sud du Village)	Département	7 m	Route de Montfort
42	Elargissement et création de voie impasse des Chênes	Commune	6 m	A partir de la RD22
43	Elargissement de la Traverse des Oupaloux	Commune	6 m	De la RD22 à la RD13
44	Futur emplacement du Réservoir d'Eau	Commune	4 405 m ²	Val Longue
46	Elargissement de voie Saint Sébastien	Commune	6 m	Voie Saint Sébastien

TITRE VII : ANNEXES

ANNEXE N°1 : ANNEXE AU REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES

Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité

En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La SMA est fixée par arrêté préfectoral. Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation agricole devra disposer d'une SMI.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1.5 SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

Définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.

Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.

Exemples de pièces à fournir :

- Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles ...
- Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...)
- Nécessité des constructions : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété...

ANNEXE N°2 : DEVANTURES COMMERCIALES IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19

Les dispositions relatives à la préservation de ces devantures commerciales sont définies à l'article 5 des dispositions générales.



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



**ANNEXE N°3 : IDENTIFICATION DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET
D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION**

