

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. 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 :
 - 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;

- 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 ;
 - traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
 - proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
 - 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
69	Cabanon	E933
70	Bastide	E934
71	Cabanon	G1410

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 :

**ANNEXE N°3 : IDENTIFICATION DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET
D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION**

