

Plan Local d'Urbanisme

4. REGLEMENT

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	4
CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES	14
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	22
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	30
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	36
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	45
CHAPITRE 3 : LES ZONES A URBANISER.....	51
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH.....	51
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE	60
CHAPITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES	67
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	67
CHAPITRE 5 : LES ZONES NATURELLES	73
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	73
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES	77
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER (ARTICLE L.151-19 ET L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME).....	82
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE (ARTICLE L.151- 41 4° DU CODE DE L'URBANISME)	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
CHAPITRE 9 : BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE A (ART. L 151-11 DU CODE DE L'URBANISME)	93

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

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

Avertissement :

La commune de Maillane a prescrit l'élaboration de son PLU par délibération en date du 15 octobre 2013.

Le projet de PLU de la commune a donc été élaboré dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme en vigueur jusqu'au 31 décembre 2015.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, le **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** emporte une nouvelle codification à droit constant de la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme. Il modernise également le contenu du Plan Local d'Urbanisme tout en préservant les outils préexistants, les nouveaux outils pouvant être mis en œuvre de manière facultative par les communes ayant lancé l'élaboration ou la révision de leur PLU avant le 1^{er} janvier 2016.

Ainsi la commune de Maillane fait le choix de maintenir son projet de PLU dans les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015, afin de préserver la cohérence d'idées et de règles ayant présidé à l'élaboration de ce projet. **Le présent règlement fait donc références aux articles réglementaires en vigueur au 31 décembre 2015.**

Les références aux articles législatifs se rapportent, quant à elles, aux articles recodifiés en vigueur au 1^{er} janvier 2016.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Maillane.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

1. **Les zones urbaines** dites zones U auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2 sont :

- La **zone UA** délimitée par un trait noir est repérée par l'indice UA au plan ; elle correspond au centre ancien.
- La **zone UB** délimitée par un trait noir est repérée par l'indice UB au plan ; elle correspond à la zone de faubourgs dits faubourgs mistraliens.
- La **zone UC** délimitée par un trait noir est repérée par l'indice UC au plan ; elle correspond à une zone à dominante d'équipements collectifs au Sud du village.
- La **zone UD** délimitée par un trait noir est repérée par l'indice UD au plan ; elle correspond aux zones d'habitat peu denses. Elle comprend **les secteurs UDa et UDb**.
- La **zone UE** délimitée par un trait noir est repérée par l'indice UE au plan ; elle correspond aux zones d'activité économique bordant la route de Saint-Rémy.

2. **Les zones à urbaniser** dites zones AU auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 3 :

- La zone **1AUh**, délimitée par un trait noir, est repérée par l'indice 1AUh au plan. Elle correspond à une zone d'urbanisation future à court/ moyen terme à vocation principale d'habitat située au Nord du village.
La zone est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- La zone **1AUe**, délimitée par un trait noir, est repérée par l'indice 1AUe au plan. Elle correspond à une zone d'urbanisation future à court/ moyen terme à vocation principale d'activités économiques sur le site de l'ancienne cave coopérative.
La zone est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

3. **Les zones agricoles**, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 4 :

- la zone **A** délimitée par un trait noir est repérée par l'indice A au plan ; elle comprend un **secteur Ap** correspondant à une zone protégée en raison de ses qualités paysagères (vues sur les Alpilles).

4. **Les zones naturelles**, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 5 :

- la zone N délimitée par un trait noir est repérée par l'indice N au plan.

5. **Les documents graphiques comportent également :**

- des terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 1^{er} janvier 2016);
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- des éléments patrimoniaux bâtis identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 1^{er} janvier 2016) - Les terrains concernés doivent se reporter au chapitre 7 du règlement ;
- des éléments patrimoniaux végétaux identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 1^{er} janvier 2016) - Les terrains concernés doivent se reporter au chapitre 7 du règlement ;
- des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme
- les parcelles faisant l'objet d'un Emplacement Réservé défini au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme ;
- l'identification des secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

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.

ARTICLE 4 - APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme (version en vigueur au 31 décembre 2015) 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 s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX BATIMENTS SINISTRES

Conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme (version en vigueur au 1^{er} janvier 2015), 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.

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA GESTION DES EAUX DE PISCINE

L'évacuation des eaux de piscines dans le réseau public d'assainissement est tolérée, sous réserve de l'avis des services techniques. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, l'évacuation des eaux de piscines pourra se faire par infiltration dans le sol de la propriété sans qu'elle constitue une aggravation de l'écoulement des eaux sur les fonds voisins.

Lotissement communal Prix minoré

Modifier OAP : retirer pa

L'évacuation des eaux de piscines, dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

ARTICLE 7 - LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- **Accès** : partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.
- **Adossement** : l'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant. S'il est permis dans certaines zones du PLU, l'adossement doit se faire sur toute la façade.
- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.
- **Affouillement** : l'affouillement est une opération de terrassement consistant à creuser le sol naturel pour niveler ou abaisser une surface.
- **Annexe** : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.
- **Arbre de haute tige** : tout arbre dont la circonférence du tronc, à taille adulte, mesurée à 1,50m du sol atteint 0,40m.
- **Baie** : constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.) comportant une partie translucide permettant de voir au travers, situées à moins de 2.60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à moins de 1.90 m au-dessus du plancher pour les étages

supérieurs les portes non vitrées.

- **Bâtiment** : volume construit, avec ou sans fondation, édifice présentant un espace intérieur aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel y compris les parties en sous-sols.
- **Caravane** : est considéré comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule, qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.
- **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. Une clôture peut être une haie végétale, un grillage, des parois ajourées, un mur ou tout autre élément permettant de fermer un terrain.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édictée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

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....

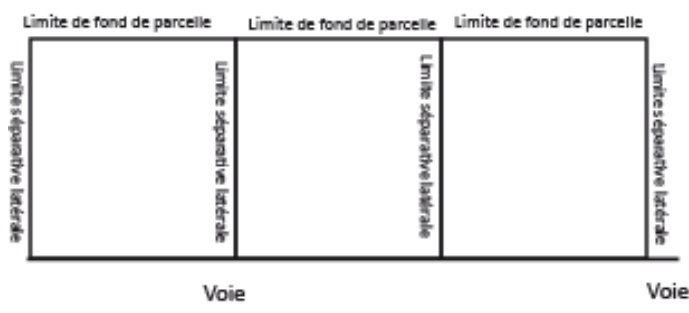
- **Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :
 - les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
 - les crèches et haltes garderies ;
 - les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
 - les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur ;
 - les établissements pénitentiaires ;
 - les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraites (EHPAD).... ;
 - les établissements d'action sociale ;
 - les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
 - les établissements sportifs à caractère non commercial ;
 - les lieux de culte ;
 - les cimetières ;
 - les parcs d'exposition ;
 - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, trottoir, piste cyclable, assainissement, traitement des déchets,...) ;
 - centrale photovoltaïque.
- **Construction** : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire ou de déclaration préalable.

- **Construction principale** : c'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de construction ayant la même fonction.
- **Constructions à destination 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 bâtiments annexes (cf définition précédente).
- **Constructions à destination de bureaux** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.
- **Constructions à destination 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 destination d'artisanat** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.
- **Constructions à destination 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 destination d'hébergement hôtelier** : il s'agit des 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** : ensemble de moulures en surplomb les unes sur les autres, qui constituent le couronnement d'une façade, d'un piédestal. La corniche est habituellement horizontale
- **Desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.
- **Egout du toit** : limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.
- **Emplacement réservé** : terrain réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, réalisation d'un espace vert public, pour élargissement ou création de voie publique. Dans ces emplacements est interdite toute construction ou aménagement autre que

ceux prévus par la réserve.

- **Emprise au sol** : elle se définit par le rapport entre la superficie au sol qu'occupe la projection verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus, y compris les piscines), et la superficie du terrain.
- **Emprises publiques** : elles
 - recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).
- **Extension** : il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par surélévation.
- **Espaces verts** : ils désignent tout espace végétalisé en pleine terre à usage d'agrément. Ne sont ainsi comptabilisés ni les espaces verts surplombés par un ouvrage ni les espaces de stationnement.
- **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.
- **Limites séparatives** : la limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie. La limite séparative latérale est constituée par le segment de droite de séparation de terrains dont l'une de ses extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit en ligne droite à aucune limite d'emprise publique ou de voie. Il s'agit de tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire qui le sépare d'une unité foncières contigüe appartenant à un autre propriétaire.

Détermination des limites séparatives latérales et de fond de parcelle



- **Logement** lorsque la

de fonction :
présence est
indispensable et

permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

- **Lotissement** : constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partages ou de locations, d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.
- **Mur-bahut** : muret bas supportant un élément à claire-voie.
- **Mur de 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 propriété 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.

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....

- **Reconstruction après sinistre** : lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne permettent pas la reconstitution d'un bâtiment sinistré, la reconstruction de ce bâtiment est admise conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 1^{er} janvier 2016) avec une volumétrie à l'identique de celle du bâtiment sinistré, légalement autorisé.
- **Pleine terre** : ensemble des sols du jardin d'un terrain non occupés par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès permettant la réalisation de plantations en pleine terre.
- **Surélévation** : travaux réalisés sur une construction existante ayant pour effet d'augmenter sa hauteur sans modification de l'emprise au sol.
- **Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux.
- **Surface de plancher** : Elle est définie à l'article L 111-14 du code de l'urbanisme (version en vigueur au 1^{er} janvier 2016) qui prévoit que sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.
- **Terrasse de toit ou terrasse tropézienne** : Espace à l'air libre aménagé en remplacement d'une partie de la toiture. La terrasse représente obligatoirement moins de 80% de la surface du pan de toiture. La partie basse de la toiture doit conserver au moins 3 rangées de tuiles. Les eaux de pluies sont obligatoirement évacuées au réseau d'évacuation des eaux pluviales.



- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

ARTICLE 8 – MODALITE D'APPLICATION DES REGLES DE RECLS

• **Les articles 6** (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie (publique ou privée ouverte à la circulation publique) ou d'une emprise publique.

Il ne s'applique donc pas :

- par rapport aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière...). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent.
- par rapport aux dessertes internes des constructions sur le terrain de l'opération.

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

- aux débords de toiture.
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

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).

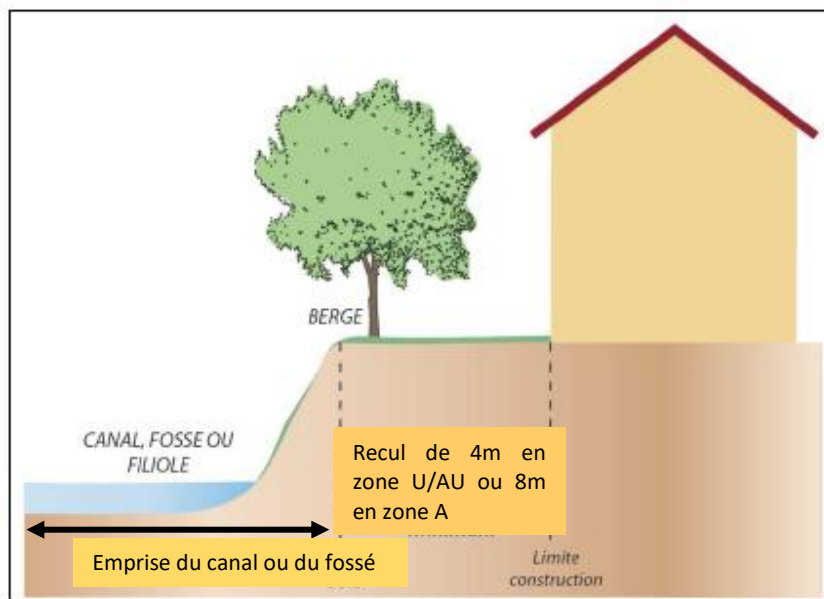
• **Les articles 7** (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) des différentes zones ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction.
- aux débords de toiture.
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

ARTICLE 9 –SERVITUDES ET RECLS RELATIFS AUX CANAUX ET AUX FOSSES D'ÉCOULEMENT ET DE RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

- Afin d'assurer l'entretien et le curage des canaux d'irrigation repérés au plan graphique, les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 4m des berges des canaux gérés par les deux A.S.A (association syndicale autorisée) en zone U et AU et à 8 mètres en zone agricole.

D'une manière générale l'aménagement des abords des canaux doit permettre la circulation des engins mécaniques d'entretiens et de curage des canaux d'irrigation.

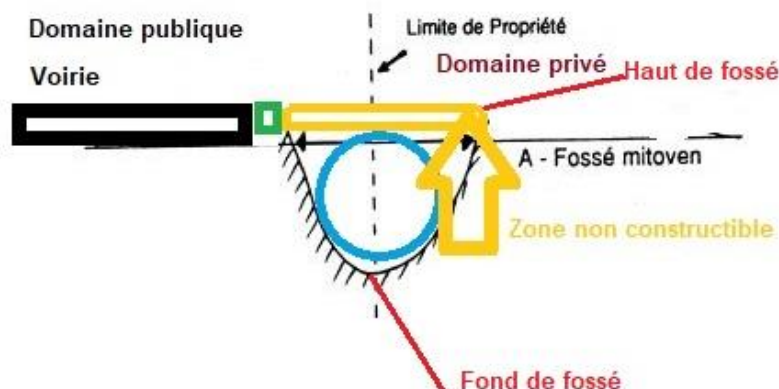


Principe de limite de construction en bordure de canal ou fossé

Lorsque la limite de propriété entre le domaine public et le domaine privé est située à l'axe du fond de fossé ou dans le fossé, et afin de pouvoir assurer l'entretien et le curage des fossés présents en limite de propriété public-privé, toutes les constructions et installations sont interdites sur l'emprise du fossé ou de l'écoulement du pluvial enterré.

Les constructions sur le domaine privé doivent être implantées à une distance minimale de 20 cm du haut de fossé.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter sur l'emprise du fossé ou de l'écoulement du pluvial enterré.



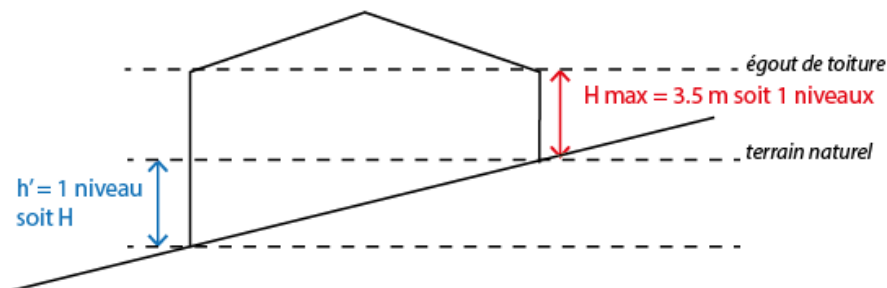
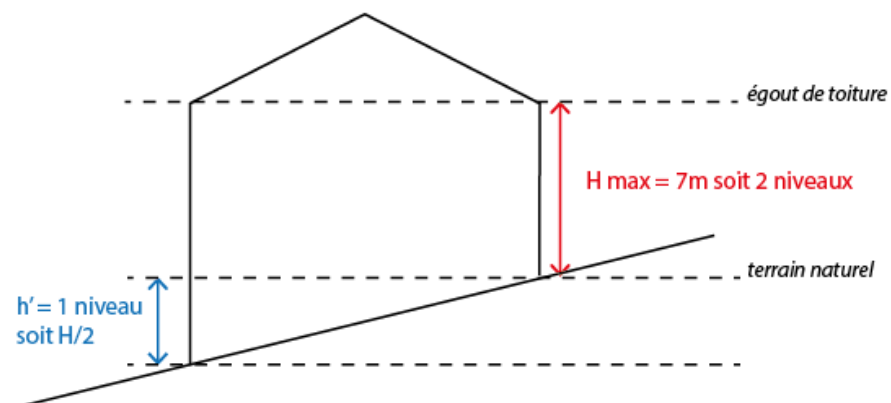
Principe de limite de construction en bordure d'un fossé

ARTICLE 10 – MODALITE D'APPLICATION DES REGLES DE HAUTEUR DANS LE CAS DES TERRAINS EN DECLIVITE

La hauteur des constructions fixée à l'article 10 de chaque zone du présent règlement est mesurée à compter du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit ou du faîtiage.

Dans le cas de terrains en déclivité, la hauteur de la plus petite des façades ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite par le règlement de la zone. La hauteur des autres façades après travaux ne peut excéder de plus de 1 niveau la hauteur prescrite.

Exemples d'application de la règle :



ARTICLE 11 – MODALITES D'APPLICATION DES REGLES DE STATIONNEMENT

1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir :

- au nombre de place inférieur lorsque la décimale est inférieure à 5
- au nombre de place supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Exemple pour une norme de 1 place pour 50m² de SDP :

- Pour une construction de 120m² il est exigé : $120/50 = 2.4$ soit 2 places de stationnement
- Pour une construction de 130m² il est exigé : $130/50 = 2.6$ soit 3 places de stationnement

Les besoins en stationnement sont calculés par tranche entamée de surface de plancher.

Dans le cas d'un agrandissement, la surface de plancher à prendre en compte pour le calcul des besoins en stationnement correspond au total des surfaces de plancher de la construction (existant + agrandissement).

2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Conformément à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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, 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.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

La zone **UA** correspond au cœur historique du village de Maillane. Il s'agit d'une zone à vocation mixte, comprenant de l'habitat, ainsi que les établissements et services qui lui sont classiquement associés (commerces, ...) Elle se caractérise par un bâti ancien dense et continu.

Le règlement de la zone UA vise à respecter la forme urbaine privilégiant une implantation dense et continue le long des voies et la typologie traditionnelle des bâtiments.

Au titre de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, 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 s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU.

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à l'artisanat et les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA2 ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...);
- 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 R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 31 décembre 2015).

ARTICLE UA2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 100 m² et qu'elles n'émettent pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitat alentours ;
- Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles n'émettent pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitat alentours et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 31 décembre 2015).

2.2. La zone UA est concernée par un linéaire de voies où la diversité commerciale est à préserver au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme. Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux existant le long des rues et places suivantes est interdit :

- Place Frédéric Mistral
- Avenue du Général de Gaulle
- Cours Jeanne d'Arc
- Cours Guynemer

2.3 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances du chapitre 6

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

2.4 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme (version en vigueur au 1^{er} janvier 2016), toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut 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 terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

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

Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 – Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

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

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, le rejet se fera par infiltration dans le sol. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par l'aménagement de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

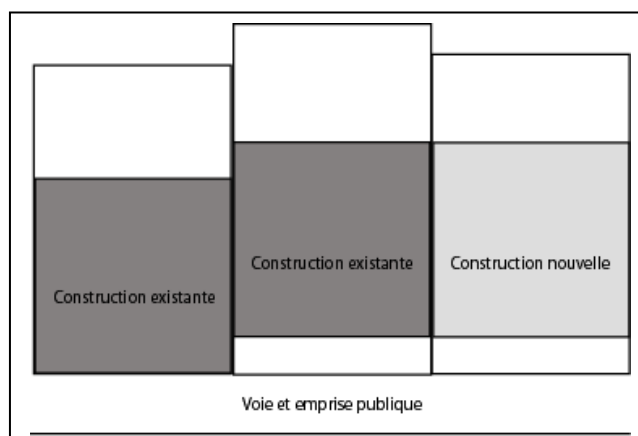
La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

6.1 Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant situé sur le fond voisin et implanté en retrait.



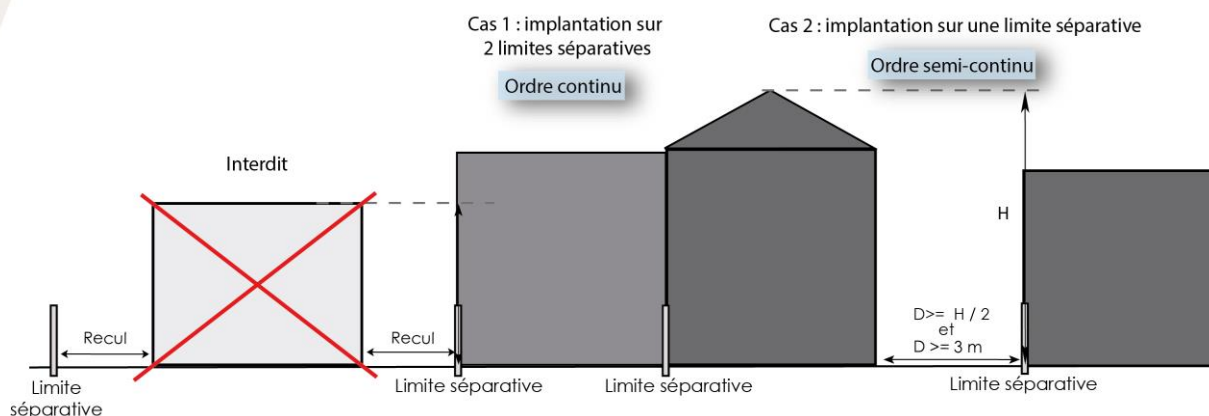
Les agrandissements de bâtiments existants, régulièrement édifiés, implantés avec des retraits différents peuvent être autorisés en retrait si elles respectent : l'alignement du bâtiment principal ou si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.

6.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

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

7.1. Les bâtiments doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale en ordre continu ou semi-continu.

7.2 Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative est au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



7.3 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit et du faîtage.

10.2 Hauteur maximum

La hauteur maximum des constructions doit être sensiblement égale à la hauteur moyenne des bâtiments existants dans le même alignement, sans pouvoir excéder 9.5 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie des paysages et des perspectives. Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (type briques, parpaings...) est interdit.

11.2. Ouvertures

Les ouvertures devront être à dominante verticale ou de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles existantes. De manière générale, dans une façade, les pleins doivent dominer les vides.

Les menuiseries seront traitées de manière simple en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines.

11.3. Toitures et couvertures

Les toitures seront généralement constituées de deux pentes et recouvertes de tuiles rondes ou canal, vieilles ou vieilles, couleur terre cuite non vernissée. Ces dispositions ne font pas obstacle à la création de puits de lumière ou de terrasse en toiture dès lors que ces ouvrages ne dépassent pas 80% d'un pan de toiture (cf article 7 des dispositions générales).

Les toits terrasses sont interdits.

La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins.

Les débords de toiture doivent être constitués par au moins un rang de génoise traditionnelle ou une corniche.

Les souches de toute nature doivent être traitées en même teintes que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

11.4. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être traitées en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines.

Les enduits des façades seront frottés ou peignés et teintés de couleur sable de pays.
Pour les murs constitués de pierres appareillées, l'usage de pierres apparentes autres que celle utilisées historiquement dans le village est à bannir (type lauzes, granit, pierres de Gordes...)

Les décors et éléments architecturaux d'intérêt historique ou architectural devront être conservés.
Une attention particulière sera portée à la préservation des constructions existantes en pisé.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade).

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

11.5. Traitement des clôtures

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 1.80 m de hauteur.
Les murs de clôture, lorsqu'ils ne seront pas appareillés en pierre, devront être enduits sur l'intégralité de leur surface, d'un aspect harmonieux avec celui des façades des constructions existantes sur la propriété.

ARTICLE UA 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.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir :

- au nombre de place inférieur lorsque la décimale est inférieure à 5
- au nombre de place supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Conformément à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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, 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.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle

autorisation.

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	
Habitat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement	En cas de changement de destination de commerce en habitat il ne sera pas exigé de place de stationnement pour les 50 premiers m ² de surface de plancher.
Artisanat/Commerces	Non réglementé	
Hébergement hôtelier (et chambre d'hôtes)	1 place par chambre	
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 UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traitées et aménagées.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

La zone **UB** correspond aux secteurs de première couronne autour du centre ancien ; elle correspond à la zone de faubourgs mistraliens. Cette zone privilégie une mixité des fonctions urbaines et de l'habitat.

Au titre de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, 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 s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU.

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à l'artisanat et les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB2 ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...);
- 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 R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 31 décembre 2015).

ARTICLE UB2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions destinées à l'artisanat, ainsi que les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées, dès lors qu'elles n'émettent pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitat alentours et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 31 décembre 2015).

2.2 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances du chapitre 6

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

2.3 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier

protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme (version en vigueur au 1^{er} janvier 2016), toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut 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.

3.1. Définition de la desserte :

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

3.1.1. Conditions de desserte :

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.

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. Elles 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, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

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.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Définition de l'accès :

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :

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 (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), 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 UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

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

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, le rejet se fera par infiltration dans le sol. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par l'aménagement de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

6.1 Les bâtiments doivent s'implanter obligatoirement à l'alignement de la voie le long du Cours Josse Sorbier. Les constructions implantées le long de cette voie doivent avoir pignons sur rue. La longueur du mur pignon ne peut excéder 10m.

6.2 Sauf dispositions contraires portés au document graphiques, les bâtiments doivent s'implanter :

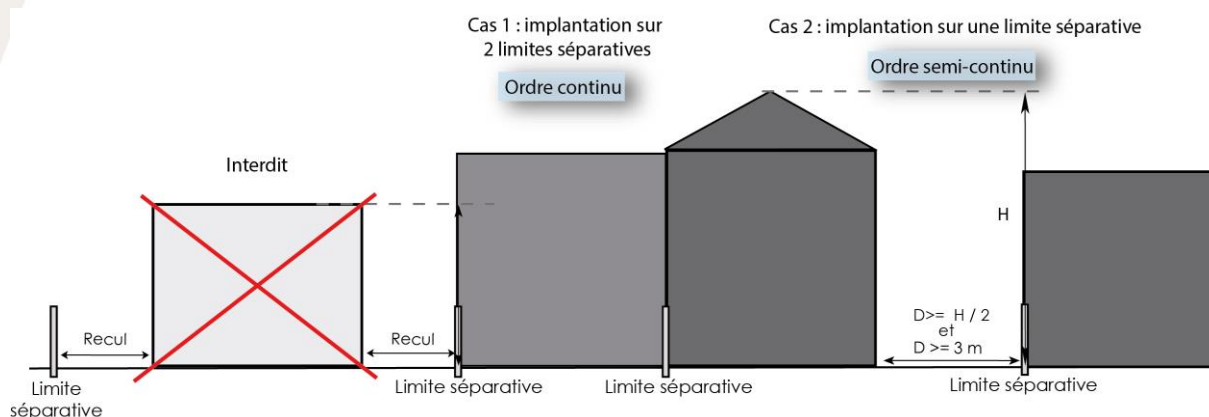
- Soit à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer. ;
- Soit avec un recul minimum de 4 m par rapport à l'emprise de ces voies existantes ou à créer.

6.4 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

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

7.1. Les bâtiments doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale en ordre continu ou semi-continu.

7.2 Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative est au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



7.3 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain.

9.2. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit et du faîtage.

10.2 Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder 9.5 mètres à l'égout du toit (R+2) et 12 mètres au faîtage.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie des paysages et des perspectives. Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (type briques, parpaings...) est interdit.

11.2. Ouvertures

Les ouvertures devront être à dominante verticale ou de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles existantes. De manière générale, dans une façade, les pleins doivent dominer les vides et respecter la simplicité de la composition de la façade.

Les menuiseries seront traitées de manière simple en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines pour les fenêtres, les volets seront conservés ou restitués.

11.3. Toitures et couvertures

Les toitures seront généralement constituées de deux pentes et recouvertes de tuiles rondes ou canal, vieilles ou vieilles, couleur terre cuite non vernissée. Ces dispositions ne font pas obstacle à la création de puits de lumière ou de terrasse en toiture dès lors que ces ouvrages ne dépassent pas 80% d'un pan de toiture (cf article 7 des dispositions générales).

Les toits terrasses sont interdits.

La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins. Les faîtages seront de préférence parallèles à la rue. Les constructions bordant le cours Josse Sorbier auront pignon sur rue conformément à l'existant. Les débords de toiture doivent être constitués par au moins un rang de génoise traditionnelle.

11.4. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être traitées en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines.

Les enduits des façades seront frottés ou peignés et teintés de couleur sable de pays.

Pour les murs constitués de pierres appareillées, l'usage de pierres apparentes autres que celle utilisées historiquement dans le village est à bannir (type lauzes, granit, pierres de Gordes...)

Les décors et éléments architecturaux d'intérêt historique ou architectural devront être conservés. Une attention particulière sera portée à la préservation des constructions existantes en pisé.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade).

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

11.5. Traitement des clôtures

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 1.80 m de hauteur.

En bordure des voies publiques ou privées, les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 0.80m de hauteur maximum surmonté d'un grillagé et doublé d'une haie vive.

Les murs de clôture, lorsqu'ils ne seront pas appareillés en pierre, devront être enduits sur l'intégralité de leur surface, d'un aspect harmonieux avec celui des façades des constructions existantes sur la propriété.

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.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir :

- au nombre de place inférieur lorsque la décimale est inférieure à 5
- au nombre de place supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Conformément à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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, 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.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle

autorisation.

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée
Habitat	1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement
Hébergement hôtelier (chambres d'hôtes)	1 place / 1 chambre
Bureaux	1 place / 30 m ² de surface de plancher
Artisanat/ Commerces	1 place pour les 100 premiers m ² de surface de plancher, puis 1 place supplémentaire par tranche de 50m ² de surface de plancher
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

13.1. Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes pour la réalisation de haies ou massifs.

13.2. Espaces verts

La surface des espaces verts doit être supérieure à 20% de la superficie totale du terrain

13.3. Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone :

La zone **UC** correspond à une zone à dominante d'équipements collectifs et de services publics située au Sud du village.

Au titre de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, 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 s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à l'habitat autres que celles visées à l'article UC2 ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...);
- 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 R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 31 décembre 2015).

ARTICLE UC 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations de la zone à condition que la surface de plancher n'excède pas 75 m² dans la limite d'un seul logement par établissement.

2.2 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances du chapitre 6

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

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

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut 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.

3.1. Définition de la desserte :

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

3.1.1. Conditions de desserte :

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.

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. Elles 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, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

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.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Définition de l'accès :

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :

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 (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), 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 UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, le rejet se fera par infiltration dans le sol. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par l'aménagement de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

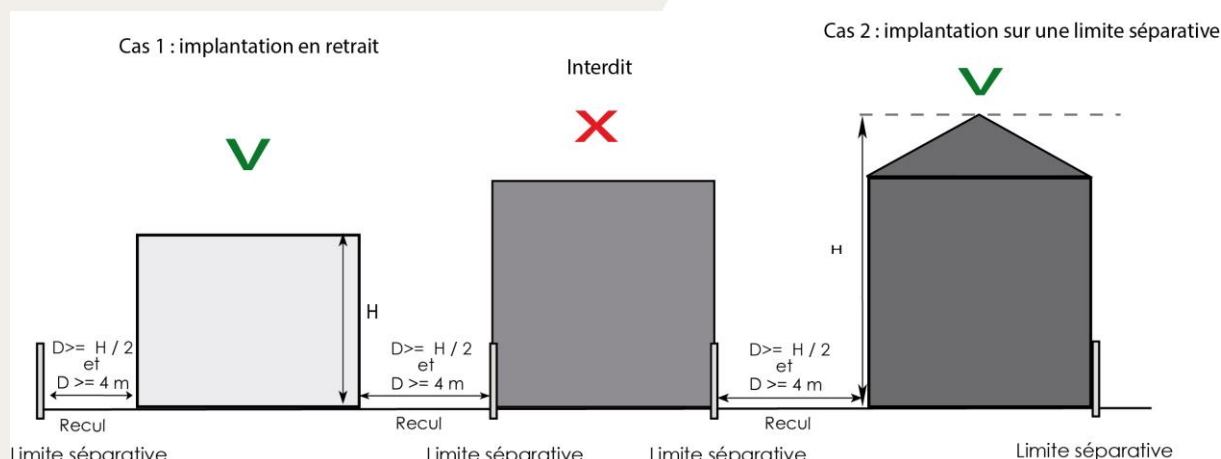
Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les bâtiments doivent s'implanter avec un recul minimum de 4m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

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

Les bâtiments peuvent s'implanter :

- soit sur une des limites séparatives ;
- soit en retrait des limites séparatives.

Lorsqu'une construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au minimum égale la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au faîtage.

10.2 Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

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

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie des paysages et des perspectives. Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (type briques, parpaings...) est interdit.

11.3. Toitures et couvertures

La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte de la topographie du terrain.

11.4. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être traitées en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines.

11.5. Traitement des clôtures

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 1.80 m de hauteur.

Elles seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive ou d'un mur bahut de 0.80 m de hauteur maximum surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive.

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

12.1 Stationnement des véhicules automobiles :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. 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

12.2 Normes de stationnement pour les cycles :

Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

	Norme imposée
Equipements publics ou d'intérêt collectif	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif

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

13.1. Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes pour la réalisation de haies ou massifs.

13.2. Espaces verts

La surface des espaces verts doit être supérieure à 20% de la superficie totale du terrain

13.3. Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone :

La zone **UD** correspond aux quartiers à vocation principale d'habitat peu dense.

Elle est en partie concernée par 2 Orientation d'Aménagement et de Programmation dont les prescriptions devront être respectées :

- OAP Sainte Marthe ;
- OAP Homme du Loup.

La zone UD comprend un **secteur UDa**, correspondant à la deuxième couronne du centre ancien, qui s'est développé dans la continuité du faubourg mistralien. Il présente des densités de logements moyennes ;

La zone UD comprend un **secteur UDb** situé au Sud du village. Ce secteur à dominante pavillonnaire présente des densités de logements plus faibles.

Au titre de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, 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 s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU.

ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à l'artisanat et les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UD2 ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...);
- 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 R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 31 décembre 2015).

ARTICLE UD2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Sur les secteurs faisant l'objet d'OAP, l'urbanisation est conditionnée au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur chaque site.

2.2 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions destinées à l'artisanat, ainsi que les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées, dès lors qu'elles n'émettent pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitat alentours et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 31 décembre 2015).

2.3 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances du chapitre 6

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

2.4 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme (version en vigueur au 1^{er} janvier 2016, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

ARTICLE UD3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut 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.

3.1. Définition de la desserte :

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

3.1.1. Conditions de desserte :

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.

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. Elles 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, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

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.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Définition de l'accès :

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :

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 (qui devra

privilégier des pans coupés et un retrait), 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 UD4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 - Assainissement

Eaux usées – Assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle susceptible d'évacuer des eaux résiduelles, doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

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

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, le rejet se fera par infiltration dans le sol. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par l'aménagement de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UD5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les bâtiments doivent s'implanter avec un recul minimum de 4m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

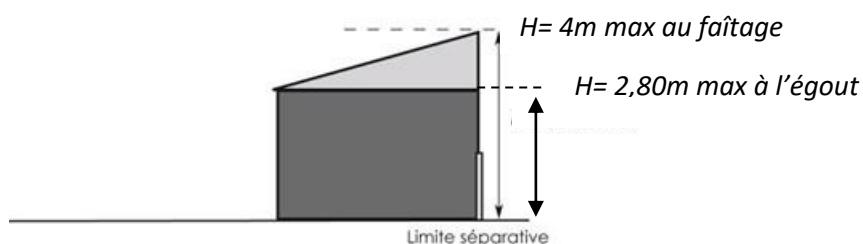
6.2 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

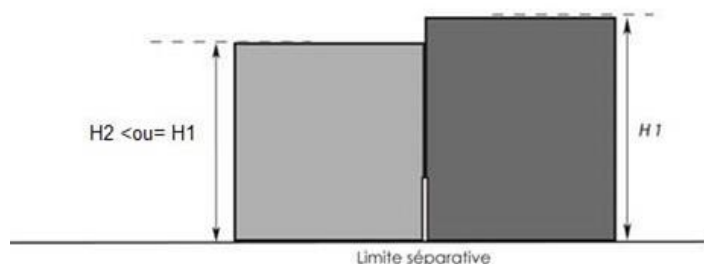
7.1. Les bâtiments doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative (sur un maximum de deux limites séparatives) dans les conditions suivantes :

- que la hauteur de la construction soit inférieure à 4 mètres au faîtage et 2,80 mètres à l'égout avec une toiture à 2 pans identiques et sans ouverture sur le mur de façade implanté en limite ;
- si la construction s'adosse à une construction existante implantée en limite séparative et sans que la hauteur de la nouvelle construction puisse excéder celle de la construction existante.

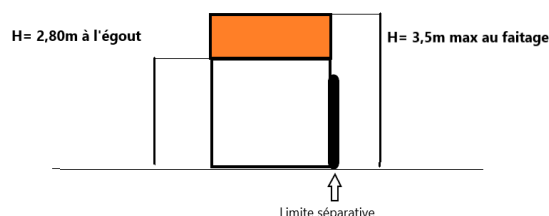


Conditions d'implantation en limite : cas n°1



Cas n°2 : présence d'un bâtiment voisin d'existence légale en limite

- si la construction est implantée sur 2 limites séparatives, sur la limite supportant le pignon la hauteur est inférieure à 3,50 mètres au faîtage.



Cas N°3 : Construction sur 2 limites séparatives

7.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. En secteur UDa : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale du terrain.

9.2. En secteur UDb : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain.

9.3. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit et du faîtage.

10.2 Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder 7.5m (R+1) à l'égout du toit et 9 m au faîtage.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les hauteurs ci-dessus définies ne sont pas applicables aux constructions réalisées en limites séparatives (se reporter à l'article UD7).

ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie des paysages et des perspectives. Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (type briques, parpaings...) est interdit.

11.2. Ouvertures

Les ouvertures devront être à dominante verticale ou de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles existantes. De manière générale, dans une façade, les pleins doivent dominer les vides.

Les menuiseries seront traitées de manière simple en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines.

11.3. Toitures et couvertures

Les toitures seront généralement constituées de deux pentes et recouvertes de tuiles rondes ou canal, vieilles ou vieilles, couleur terre cuite non vernissée. Ces dispositions ne font pas obstacle à la création de puits de lumière ou de terrasse en toiture dès lors que ces ouvrages ne dépassent pas 80% d'un pan de toiture (cf article 7 des dispositions générales).

Les toits terrasses sont interdits.

La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins. Les faîtages seront cependant de préférence parallèles à la rue.

Les débords de toiture doivent être constitués par au moins un rang de génoise traditionnelle.

11.4. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être traitées en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines.

Les enduits des façades seront frottés ou peignés et teintés de couleur sable de pays.

Pour les murs constitués de pierres appareillées, l'usage de pierres apparentes autres que celle utilisées historiquement dans le village est à bannir (type lauzes, granit, pierres de Gordes...)

Les décors et éléments architecturaux d'intérêt historique ou architectural devront être conservés. Une attention particulière sera portée à la préservation des constructions existantes en pisé.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif

architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade).

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

11.5. Traitement des clôtures

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 1.80 m de hauteur.

En façade des voies, les clôtures seront constituées soit d'un grillage doublé d'une haie vive soit d'un mur bahut de 0.80 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive.

ARTICLE UD12 – 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.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir :

- au nombre de place inférieur lorsque la décimale est inférieure à 5
- au nombre de place supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Conformément à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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, 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.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée
Habitat	1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. Pour les opérations de plus de 300 m ² de surface de plancher : 1 place de stationnement visiteur supplémentaire par tranche de 150 m ² de surface de plancher avec un minimum de 1 place pour 2 logements.
Hébergement hôtelier	1 place / 1 chambre
Bureaux/ commerces	1 place / 30m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour les 100 premiers m ² de surface de plancher, puis 1 place supplémentaire par tranche de 50m ² de surface de plancher
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

- Normes de stationnement pour les cycles :

Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

	Norme imposée
Habitat	1.5 m ² de local par tranche de 150 m ² de la surface de plancher affectée à l'habitation
Bureaux, commerce	2% de la surface de plancher à usage de bureau ou de commerce
hébergements hôteliers	2% de la surface de plancher à usage d'hébergement hôtelier

Equipements publics ou d'intérêt collectif	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif
---	---

ARTICLE UD13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes pour la réalisation de haies ou massifs.

13.2. Espaces verts

En secteur UDa : La surface des espaces verts doit être supérieure à 40% de la superficie totale du terrain.

En secteur UDb : La surface des espaces verts doit être supérieure à 50% de la superficie totale du terrain.

13.3. Aires de jeux et de loisirs

Pour toute opération d'aménagement il est exigé la réalisation d'un espace vert collectif, située sur l'unité foncière de l'opération. La dimension de l'aire de jeux devra être adaptée à l'opération réalisée et représenter au moins 5% de l'unité foncière de l'opération.

13.4. Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE UD14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UD15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UD16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Caractère de la zone :

La **zone UE** correspond aux secteurs d'activités économiques situés au Sud du village, le long de la route de Saint Rémy.

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE2,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à l'exploitation agricole ou forestière,
- 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 R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 31 décembre 2015),

ARTICLE UE2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

a) Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone à condition :

- que la surface de plancher n'excède pas 75 m² dans la limite d'un seul logement par établissement,
- que la construction à usage d'habitation soit située dans le volume bâti existant.

b) L'extension limitée des habitations existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU, à condition :

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m² ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 150m² de surface de plancher par unité foncière ;
- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination.

2.2 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances du chapitre 6

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout

état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE UE3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut 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.

3.1. Définition de la desserte :

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

3.1.1. Conditions de desserte :

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.

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 6 mètres de large. Elles 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, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

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.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Définition de l'accès :

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :

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 (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), 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 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, le rejet se fera par infiltration dans le sol. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par l'aménagement de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

6.1. Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

6.2 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement de la voie ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

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

7.1. Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

7.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain.

9.2. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de du faîtage.

10.2 Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder :

- 8.5 mètres au faîtage pour les constructions bordant la RD 5 ;
- 10 mètres au faîtage dans le reste de la zone.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives 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

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie des paysages et des perspectives. Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (type briques, parpaings...) est interdit.

11.3. Toitures et couvertures

La pente des toitures et la direction des faîtes doivent être déterminées en tenant compte de la topographie du terrain.

11.4. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être traitées en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines.

11.5. Traitement des clôtures

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 1.80 m de hauteur.

Elles seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive ou d'un mur bahut de 0.80 m de hauteur maximum surmonté d'un grillagé et doublé d'une haie vive.

ARTICLE UE 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.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir :

- au nombre de place inférieur lorsque la décimale est inférieure à 5
- au nombre de place supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Conformément à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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, 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.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée
Bureaux/ commerces	1 place / 30m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour les 100 premiers m ² de surface de plancher, puis 1 place supplémentaire par tranche de 50m ² de surface de plancher
industrie	1 place/80 m ² de surface de plancher
Entrepôts	1 place/100 m ² de surface de plancher
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 UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

CHAPITRE 3 : LES ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

Caractère de la zone :

La **zone 1AUh** correspond à une zone d'urbanisation future à court/ moyen terme à vocation principale d'habitat située au Nord du village.

Elle est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont les prescriptions devront être respectées. Au sein de l'OAP, l'aménagement est conditionné à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Au titre de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, 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 s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU.

ARTICLE 1AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...);
- 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 R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 31 décembre 2015).

ARTICLE 1AUh 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. L'urbanisation de la zone est conditionnée au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone.

2.2 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

2.3 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme (version en vigueur au 1^{er} janvier 2016, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

ARTICLE 1AUh 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut 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.

3.1. Définition de la desserte :

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

3.1.1. Conditions de desserte :

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.

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. Elles 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, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

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.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Définition de l'accès :

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :

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 (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), 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 1AUh 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 - Assainissement

Eaux usées – Assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

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

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, le rejet se fera par infiltration dans le sol. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par l'aménagement de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUh 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

6.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être compatible avec les principes d'implantation définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

6.2 Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les bâtiments doivent s'implanter avec un recul minimum de 4m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

6.3 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

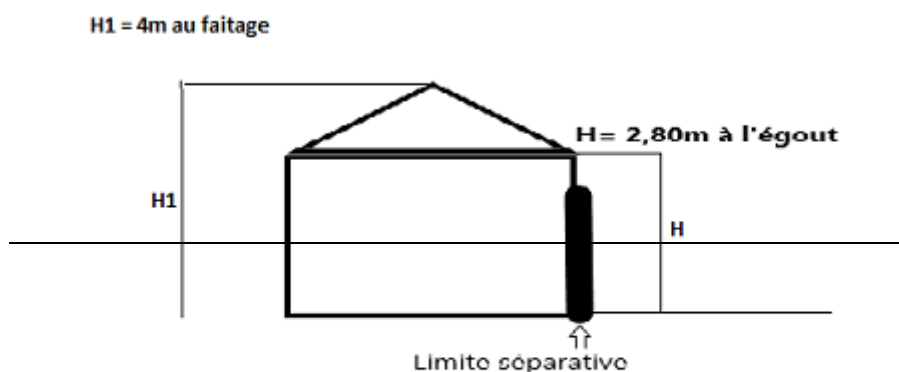
ARTICLE 1AUH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être compatible avec les principes d'implantation définis dans l'orientation d'aménagement.

7.2. Les bâtiments doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

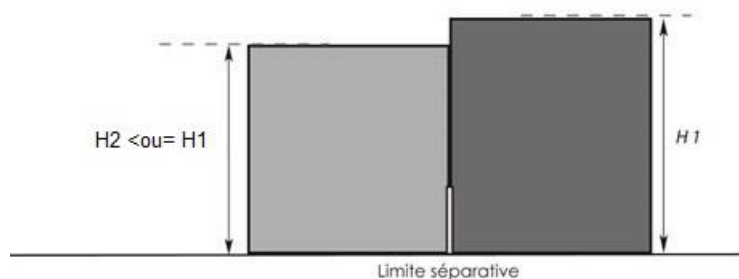
Toutefois, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative (sur un maximum de deux limites séparatives) dans les conditions suivantes :

- que la hauteur de la construction soit inférieure à 4 mètres au faîtage et 2,80 mètres à l'égout avec une toiture à 2 pans identiques et sans ouverture sur le/les mur(s) de façade implanté(s) en limite ;



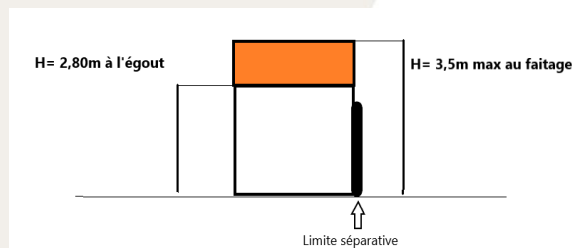
Cas N°1 : Construction sur une limite séparative

Cas N°1 : Construction sur une limite séparative



Cas n°2 : présence d'un bâtiment voisin d'existence légale en limite

Si la construction est implantée sur 2 limites séparatives, sur la limite supportant le pignon la hauteur est inférieure à 3,50 mètres au faîtage.



Cas N°3 : Construction sur 2 limites séparatives

7.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

ARTICLE 1AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 1AUh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale du terrain.

9.2. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit et du faîtage.

10.2 Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder 7.5m (R+1) à l'égout du toit et 9 m au faîtage.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les hauteurs ci-dessus définies ne sont pas applicables aux constructions réalisées en limites séparatives (se reporter à l'article 1 AUh 7).

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

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie des paysages et des perspectives. Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (type briques, parpaings...) est interdit.

11.2. Ouvertures

Les ouvertures devront être à dominante verticale ou de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles existantes. De manière générale, dans une façade, les pleins doivent dominer les vides.

Les menuiseries seront traitées de manière simple en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines.

11.3. Toitures et couvertures

Les toitures seront généralement constituées de deux pentes et recouvertes de tuiles rondes ou canal, vieilles ou vieilles, couleur terre cuite non vernissée. Ces dispositions ne font pas obstacle à la création de puits de lumière ou de terrasse en toiture dès lors que ces ouvrages ne dépassent pas 80% d'un pan de toiture (cf article 7 des dispositions générales).

Les toits terrasses sont interdits.

La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins. Les faîtages seront cependant de préférence parallèles à la rue.

Les débords de toiture doivent être constitués par au moins un rang de génoise traditionnelle.

11.4. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être traitées en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines.

Les enduits des façades seront frottés ou peignés et teintés de couleur sable de pays.

Pour les murs constitués de pierres appareillées, l'usage de pierres apparentes autres que celle utilisées historiquement dans le village est à bannir (type lauzes, granit, pierres de Gordes...)

Les décors et éléments architecturaux d'intérêt historique ou architectural devront être conservés.

Une attention particulière sera portée à la préservation des constructions existantes en pisé.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade).

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

11.5. Traitement des clôtures

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 1.80 m de hauteur.

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 0.80 m de hauteur maximum surmonté d'un

grillagé et doublé d'une haie vive.

ARTICLE 1AUh 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.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir :

- au nombre de place inférieur lorsque la décimale est inférieure à 5
- au nombre de place supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Conformément à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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, 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.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée
Habitat	1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement Pour les opérations de plus de 300 m ² de surface de plancher : 1 place de stationnement visiteur supplémentaire par tranche de 150 m ² de surface de plancher avec un minimum de 1 place pour 2 logements.
Hébergement hôtelier	1 place / 1 chambre
Bureaux/ commerces	1 place / 30m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour les 100 premiers m ² de surface de plancher, puis 1 place supplémentaire par tranche de 50m ² de surface de plancher

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
---	---

- Normes de stationnement pour les cycles :

Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

	Norme imposée
Habitat	1.5 m ² de local par tranche de 150 m ² de la surface de plancher affectée à l'habitation
Bureaux, commerce	2% de la surface de plancher à usage de bureau ou de commerce
hébergements hôteliers	2% de la surface de plancher à usage d'hébergement hôtelier
Equipements publics ou d'intérêt collectif	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif

ARTICLE 1AUh 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes pour la réalisation de haies ou massifs.

13.2. Espaces verts

La surface des espaces verts doit être supérieure à 40% de la superficie totale du terrain.

13.3. Aires de jeux et de loisirs

Pour toute opération d'aménagement il est exigé la réalisation d'un espace vert collectif, située sur l'unité foncière de l'opération. La dimension de l'aire de jeux devra être adaptée à l'opération réalisée et représenter au moins 5% de l'unité foncière de l'opération.

13.4. Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4

emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE 1AUh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE 1AUh 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AUh 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

Caractère de la zone :

La **zone 1AUe** correspond à une zone d'urbanisation future à court/ moyen terme à vocation d'activité économique située sur le site de l'ancienne Cave Coopérative.

Elle est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont les prescriptions devront être respectées. Au sein de l'OAP, l'aménagement est conditionné à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions à usage de commerces autres que celles visées à l'article 1AUe2 ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à l'exploitation agricole ou forestière ;
- 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 R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 31 décembre 2015),

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. L'urbanisation de la zone est conditionnée au respect de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définie sur la zone.

2.2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après : les constructions à usage de commerce à condition que la surface de plancher n'excède pas 350m² de surface de plancher et 300m² de surface de vente.

2.2 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances du chapitre 6

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

2.3 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme (version en vigueur au 1^{er} janvier 2016, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

ARTICLE 1AUe 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut 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.

3.1. Définition de la desserte :

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

3.1.1. Conditions de desserte :

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.

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 6 mètres de large. Elles 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, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

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.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Définition de l'accès :

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :

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 (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), 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 1AUe 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

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

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, le rejet se fera par infiltration dans le sol. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par l'aménagement de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUe 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

6.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être compatible avec les principes d'implantation définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

6.2. Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

6.3 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement de la voie ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

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

7.1. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être compatible avec les principes d'implantation définis dans l'orientation d'aménagement.

7.2. Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance,

comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

7.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain.

9.2. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau du faîtage.

10.2 Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder 10 mètres au faîtage. De plus, la hauteur des constructions doit être compatible avec les principes définis dans l'orientation d'aménagement.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie des paysages et des perspectives. Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (type briques, parpaings...) est interdit.

11.3. Toitures et couvertures

La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte de la topographie du terrain.

11.4. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être traitées en

harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines.

11.5. Traitement des clôtures

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 1.80 m de hauteur.

Elles seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive ou d'un mur bahut de 0.80 m de hauteur maximum surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive.

ARTICLE 1AUe 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.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir :

- au nombre de place inférieur lorsque la décimale est inférieure à 5
- au nombre de place supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Conformément à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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, 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.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée
Bureaux/ commerces	1 place / 30m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour les 100 premiers m ² de surface de plancher, puis 1 place supplémentaire par tranche de 50m ² de surface de plancher
industrie	1 place/80 m ² de surface de plancher
Entrepôts	1 place/100 m ² de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur

d'intérêt collectif	fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable
----------------------------	---

- Normes de stationnement pour les cycles :

Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

	Norme imposée
Habitat	1.5 m ² de local par tranche de 150 m ² de la surface de plancher affectée à l'habitation
Bureaux, commerce, artisanat	2% de la surface de plancher liée à l'activité
Equipements publics ou d'intérêt collectif	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif

ARTICLE 1AUe 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes pour la réalisation de haies ou massifs.

13.2. Espaces verts

La surface des espaces verts doit être supérieure à 20% de la superficie totale du terrain.

13.3. Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE 1AUe 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AUe 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Elle comprend un **secteur Ap** correspondant à une zone protégée en raison de ses qualités paysagères (vues sur les Alpilles).

ARTICLE A 1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

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

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

2.1. En zone A (hors secteur Ap) sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, en respectant le caractère de la zone et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions ainsi que l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole dans leur enveloppe bâtie existante.

2.2. En zone A (hors secteur Ap) : L'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU, à condition :

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m² ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 250m² de surface de plancher par unité foncière ;
- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement.
- les annexes (dont piscine) à condition qu'elles soient situées dans un rayon de 30 mètres de la construction à usage d'habitation et que l'emprise au sol n'excède pas 40m² au total (hors piscine) et dans la limite de 20m² par annexe.

2.3. En zone Ap seuls sont autorisés :

- Les aménagements, réfections et reconstructions des bâtiments existants nécessaires à l'exploitation agricole dans leur enveloppe bâtie existante.
- Les piscines à condition qu'elles soient situées dans un rayon de 30 mètres de la construction à usage d'habitation.

2.4. À condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics, notamment les emplacements réservés des documents graphiques dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.

2.5 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

2.6. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme (version en vigueur au 1^{er} janvier 2016), toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut 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.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage). Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique), notamment en étant situé à 35m au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées. Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire

2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devront être équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

6.1. Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 5m par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

6.2 En bordures des canaux et cours d'eau les constructions ne peuvent être implantées à moins de 8 mètres de la crête de la cunette au niveau du terrain naturel et sur chaque rive d'un ouvrage.

6.3 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement de la voie ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

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

7.1. Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

7.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions destinées à l'habitation est limitée à 250 m² ; l'emprise au sol des annexes à habitation est limitée à 20 m²(hors piscine).

Non réglementé pour les autres constructions.

ARTICLE A 10. – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit et du faîtage.

10.2 Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder :

- 7.5 m à l'égout et 9 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation, soit R+1
- 4 m au faîtage pour les annexes à l'habitation
- 9.5m à l'égout et 12 mètres au faîtage pour les autres constructions.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures.

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

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie des paysages et des perspectives. Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (type briques, parpaings...) est interdit.

11.2. Ouvertures

Pour les constructions destinées à l'habitation :

Les ouvertures devront être à dominante verticale ou de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles existantes. De manière générale, dans une façade, les pleins doivent dominer les vides.

Les menuiseries seront traitées de manière simple en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines.

11.2. Couvertures

La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte de la topographie du terrain.

Pour les constructions destinées à l'habitation :

Les toitures seront généralement constituées de deux pentes et recouvertes de tuiles rondes ou canal, vieilles ou vieilles, couleur terre cuite non vernissée.

11.4. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être traitées en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines.

Pour les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes :

Les enduits des façades seront frotassés ou peignés et teintés de couleur sable de pays.

Pour les murs constitués de pierres appareillées, l'usage de pierres apparentes autres que celle utilisées historiquement dans le village est à bannir (type lauzes, granit, pierres de Gordes...)

Les décors et éléments architecturaux d'intérêt historique ou architectural devront être conservés.

Une attention particulière sera portée à la préservation des constructions existantes en pisé.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade).

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

11.5. Traitement des clôtures

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 1.8 m de hauteur. Elles seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive.

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 de desserte sur l'unité foncière même.

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

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres, alignements d'arbres (haies de cyprès, de pins ou de chênes) ou ensembles végétaux de grande valeur.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE A15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 5 : LES ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

La zone **N** recouvre des espaces à dominante d'espace naturel qui font l'objet de protections particulières en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages qu'elle constitue.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

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

2.1. Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

- **Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**
- **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.

2.2 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

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

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut 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 terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

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 N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique).

2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devront être équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

6.1. Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 5m par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

6.2 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement de la voie ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

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

7.1. Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

7.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

ARTICLE N 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

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

Les constructions et installations doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie des paysages et des perspectives. Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (type briques, parpaings...) est interdit.

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 1.8 m de hauteur. Elles seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement de l'ensemble des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

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

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113 -1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE N15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

6.1. Prise en compte du risque inondation par ruissellement

La commune est concernée par des phénomènes d'inondation par ruissellement.

Afin de prévenir le risque, dans l'ensemble des zones U et AU du PLU et à l'exception de l'aménagement et de l'extension limitée (30% de l'existant à la date d'approbation du PLU) des constructions existantes, une surélévation forfaitaire des bâtiments de +50 cm au-dessus du niveau du terrain naturel est exigé sur l'ensemble de la commune

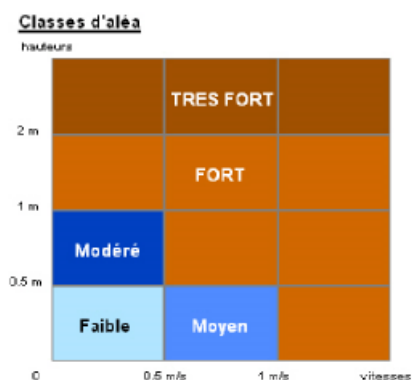
Pourront être autorisées, ce par exception, sous la cote de référence :

- les abris complètement ouverts ;
- les abris fermés jusqu'à 10m², situés hors zones d'aléa fort à très fort. En zones d'aléa fort à très fort, la création d'un seul abri fermé jusqu'à 10m² ;
- les garages de moins de 35 m² d'emprise au sol, situés hors zones d'aléa fort à très fort ;
- les piscines enterrées.

6.2. Prise en compte du risque inondation de la Basse Durance

Le territoire communal se situe en grande partie dans l'ancien lit majeur de la Durance. Cet ancien lit et inondable en cas de crue importante de la Durance qui pourrait occasionner la défaillance des ouvrages de protection du cours d'eau (rupture des digues) comme le montrent les études hydrauliques réalisées dans le cadre de l'élaboration des Plans de Prévention du Risque inondation de la basse vallée de la Durance. La commune n'est pas concernée par le PPRI de la basse Durance. Toutefois, les études hydrauliques (Hydratec 2013) ont permis de définir les aléas de la crue de référence. Ces aléas sont repérés sur les planches graphiques du PLU (pièce 5a et 5b). Ce document distingue différents aléas :

- aléa très fort (zones rouges)
- aléa fort (zones oranges)
- aléa modéré (zones bleues)
- aléa moyen (zones bleues grises)
- aléa faible (zones bleues claires)



Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones concernée par un aléa, les dispositions qui s'appliquent sont celles du règlement de la zone **augmentées** des prescriptions du présent chapitre. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

-La reconstruction d'un bâtiment existant détruit par un sinistre, autre que l'inondation, est autorisée sur la même parcelle sans augmentation de l'emprise au sol et dans le respect des règles relatives aux aménagements et extensions édictées ci-après.

Pourront être autorisées, ce par exception, sous la cote de référence :

- les abris complètement ouverts ;
- les abris fermés jusqu'à 10m², situés hors zones d'aléa fort à très fort. En zones d'aléa fort à très fort, la création d'un seul abri fermé jusqu'à 10m² ;
- les garages de moins de 35 m² d'emprise au sol, situés hors zones d'aléa fort à très fort ;
- les piscines enterrées.

Sont interdits :

- les remblais sont interdits, sauf s'ils sont directement liés aux projets autorisés plus loin, s'ils sont limités à l'emprise bâtie des constructions autorisées, et dans le respect du code de l'environnement ;
- les sous-sols dont les parkings en tout ou partie enterrés ;
- la création et l'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants, sauf en vue de la réduction des risques.
- les bâtiments nécessaires à la gestion de crise, et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public sont interdits en zone inondable ;
- la création ou l'extension d'aires de camping ou de caravanage et d'aires d'accueil des gens du voyage ainsi que l'augmentation de leurs capacités d'accueil ou du nombre d'emplacements des aires existantes sont interdites en zone inondable ;
- les exhaussements de sols ;
- toute construction sur les réseaux et fossés d'écoulement et de récupération des eaux pluviales.

Concernant les clôtures pour toutes les zones concernées par un aléa inondation en zone U et AU :

Seules Sont autorisés :

Les clôtures en simple grillage transparent à l'écoulement des eaux, avec possibilité d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,40 mètres muni d'ouvertures (orifices de décharge).

Concernant les clôtures pour toutes les zones concernées par un aléa inondation en zone A et N :

Seules Sont autorisés :

Les clôtures en simple grillage transparent à l'écoulement des eaux.

DANS LES SECTEURS CONCERNES PAR UN ALEA MOYEN, MODERE, FORT OU TRES FORT EN ZONE AGRICOLE

Le principe qui prévaut est un principe général d'inconstructibilité.

Dans les secteurs concernés par un aléa faible en zone agricole

Le principe qui prévaut est de ne pas augmenter la population dans un souci de prévention du risque d'inondation et de préservation des champs naturels d'expansion des crues.

Pour tous les projets admis ci-après, les planchers habitables créés seront situés 0,70 m au-dessus du terrain naturel en aléa faible et en aléa résiduel.

Les constructions nouvelles

Les constructions nouvelles sont interdites, sauf dans les cas suivants :

Les constructions nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole hors habitations et élevage pourront être autorisées.

Les constructions existantes

- L'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des constructions à usage d'habitation est autorisée sans création de logement.
- Les extensions ou la surélévation des grands établissements recevant du public ne peuvent être admises que s'il n'y a pas d'augmentation sensible de la capacité d'accueil et qu'il y a diminution de la vulnérabilité globale.
- Peuvent être admis sous les conditions énoncées ci-après :
 - L'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des constructions à usage d'activité ou de stockage ;
 - L'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des établissements recevant du public ;
 - Le changement de destination des constructions existantes.

Ces extensions, surélévations et changements de destination seront admis sous réserve qu'ils réduisent la vulnérabilité des personnes et des biens exposées au risque (aires refuges...).

DANS LES SECTEURS CONCERNES PAR UN ALEA FAIBLE, MOYEN OU MODERE EN ZONE URBAINE OU A URBANISER

Le principe qui prévaut est la constructibilité sous condition.

Les constructions nouvelles ou l'extension des constructions existantes sont autorisées à condition que la première surface de plancher soit calée à +0,70 mètre du terrain naturel.

Les constructions existantes

- L'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des constructions à usage d'habitation est autorisée sans création de logement.
- Les extensions ou la surélévation des grands établissements recevant du public ne peuvent être admises que s'il n'y a pas d'augmentation sensible de la capacité d'accueil et qu'il y a diminution de la vulnérabilité globale.
- Peuvent être admis sous les conditions énoncées ci-après :
 - L'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des constructions à usage d'activité ou de stockage ;
 - L'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des établissements recevant du public ;
 - Le changement de destination des constructions existantes.

Ces extensions, surélévations et changements de destination seront admis sous réserve qu'ils réduisent la vulnérabilité des personnes et des biens exposées au risque (aires refuges...).

6.2. Risque retrait et gonflement des argiles

La commune est concernée par un risque retrait et gonflement des argiles faible à moyen.

La cartographie correspondante est annexée au PLU. Une annexe technique (Porter à connaissance du Préfet en date du **7 avril 2015**) précise les dispositions relatives à la construction des bâtiments sur sol argileux (*voir annexe informative 6.3.b*).

6.3. Zones de risques liées à la sismicité

L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité 3 d'aléa modéré. Sont applicables les normes de construction NF EN 1998-1 septembre 2005, NF EN 1998-3 décembre 2005, NF EN 1998-5 septembre 2005 dites « règles Eurocode 8 » accompagnées des documents dits « annexes nationales » des normes NF EN 1998-1/NA décembre 2007, NF EN 1998/NA janvier 2008, NF EN 1998-5/NA octobre 2007 s'y rapportant. Les dispositions constructives non visées dans les normes précitées font l'objet d'avis techniques ou d'agréments techniques européens.

Les bâtiments appartenant à la catégorie d'importance II (maisons individuelles en particulier) qui remplissent les conditions du paragraphes 1.1 « Domaine d'application » de la norme « NF P 06-014 mars 1995 amendée A1 février 2001 – construction parasismique des maisons individuelles et des bâtiments assimilés, règles PS-MI 89 révisées 92 », qui sont situés en zone de sismicité 3 et 4 sont dispensés, sous réserve de l'application de la norme précitée ci-dessus, de l'application des règles de l'Eurocode 8.

En complément d'information, l'application des normes à ces bâtiments « à risque normal » se référer aux décrets et arrêtés ci-dessous mentionnés.

- **Décret** n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.
- **Décret** n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.
- **Arrêté** du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » modifié par les **Arrêtés** des 19 juillet 2011, 25 octobre 2012 et 15 septembre 2014.

Arrêtés relatifs à des installations, équipements autres que les bâtiments « à risque normal »

- **Arrêté** du 4 octobre 2010 (notamment modifié par l'arrêté du 24 janvier 2011, du 13 septembre 2013 et du 19 mai 2015) fixant les règles parasismiques applicables à certaines ICPE, qui s'applique aux installations existantes et aux installations nouvelles autorisées après le 1^{er} janvier 2013.
- **Arrêté** du 26 octobre 2011 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux ponts de la classe dite « à risque normal », en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2012.
- **Arrêté** du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du Code de l'Environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2014 (à l'exception des dispositions relatives à la maîtrise de l'urbanisation entrées en vigueur au lendemain de la publication).

Une annexe technique (Porter à connaissance du Préfet en date du **7 juillet 2015**) précise les dispositions relatives à la construction des bâtiments (voir annexe informative 6.3.a).

6.3. Risque transport de matières dangereuses

La commune est concernée par deux canalisations de transport de produits pétroliers :

- le pipeline de la Société du Pipeline Méditerranée Rhône (SPMR, Pipeline La Mède - Puget-sur-Argens)
- le pipeline exploité par TRAPIL ODC (Oléoduc L'Espiguette – Noves)

Dispositions réglementaires applicables au niveau du pipeline TRAPIL ODC :

En application des dispositions du chapitre IV du titre V du livre V du Code de l'Environnement (partie réglementaire) et depuis le 01/07/2012, pour tous les travaux situés dans une bande de 50 mètres de part et d'autre de la canalisation, la consultation du guichet unique à l'adresse internet suivante est obligatoire : <http://www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr>

Dispositions réglementaires applicables au niveau du pipeline SPMR :

Les servitudes foncières applicables sont celles relatives aux articles L.555-27 à L.555-29 & R.555-30-a, R.555.34 et R.555-35 du code de l'Environnement.

La servitude consentie par les propriétaires des terrains concernés par la construction des canalisations de transport visées en objet, donne à **SPMR**, le **DROIT** :

1°/ - Dans une bande de terrain de 5 mètres de largeur, qui est portée à 10 mètres en zones forestières :

- a) d'enfouir dans le sol une ou plusieurs canalisations avec accessoires, une hauteur de 1,00 mètre minimum devant être respectée entre la génératrice supérieure des canalisations et le niveau du sol après les travaux ;
- b) de construire, mais en limite cadastrale, les bornes de délimitation et les ouvrages de moins de 1 m2 de surface, nécessaires au fonctionnement de la conduite ;

2°/ - Dans une bande de terrain de 15 mètres de largeur - dans laquelle est incluse la bande ci-dessus de 5 mètres (ou de 10 mètres en zones boisées) :

- a) d'accéder en tout temps, et d'exécuter les travaux nécessaires à la réalisation du pipeline et, ultérieurement, à l'exploitation, la surveillance, l'entretien et la réparation de la ligne ;
- b) de procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages ou essartages des arbres ou arbustes, nécessités par l'exécution ou l'entretien des ouvrages ;

et **OBLIGE** les dits **PROPRIETAIRES** ou leurs ayants droit :

- a) à ne procéder, sauf accord préalable de la Société SPMR, dans la bande de 5 mètres où sont localisées les canalisations, à aucune construction, plantation d'arbres ou d'arbustes, ni à aucune façon culturale descendant à plus de 0,60 mètre de profondeur, à s'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage ;
- b) en cas de mutation, à titre gratuit ou onéreux, d'une ou de plusieurs parcelles considérées, à dénoncer au nouvel ayant droit, les servitudes dont elles sont grevées, en obligeant expressément celui-ci à les respecter en ses lieu et place.
- c) A dénoncer, en cas de changement d'exploitant, ou occupant éventuel les servitudes concédées avec toutes les conséquences qui en résultent.

CHAPITRE 7 : Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager (article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme)

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet, 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.

L'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme, permet quant à lui, dans le cadre du PLU d'autoriser « la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

De même,

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, 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. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

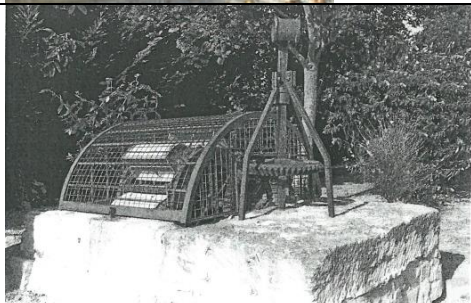
À ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais de représentations et de codes particuliers si nécessaire et les prescriptions qui s'y rattachent, s'il y a lieu, dans le présent document.

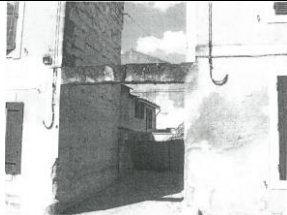
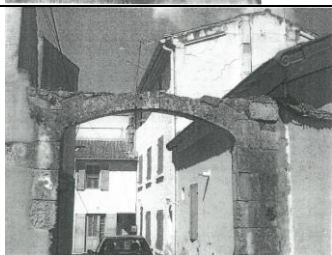
1. Les ensembles bâtis, bâtiments et éléments de bâtis singuliers IDENTIFIÉS au titre de l'article L.151-19 du CU :

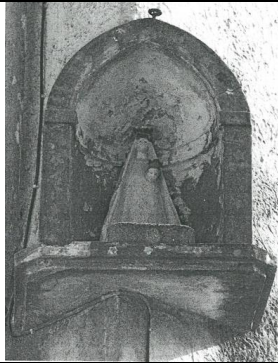
Des ensembles bâtis, bâtiments et éléments de bâtis singuliers ont été identifiés en raison de leur caractère patrimonial.

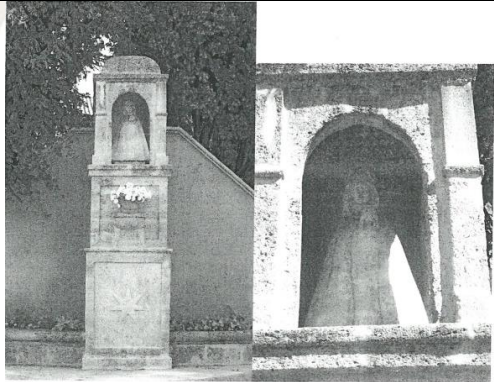
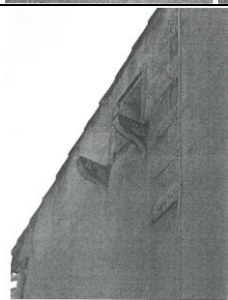
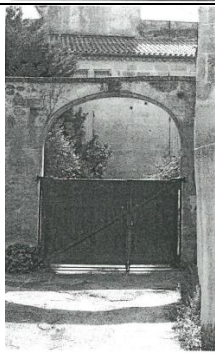
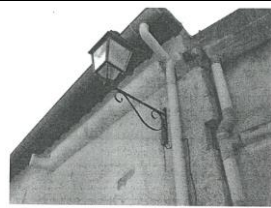
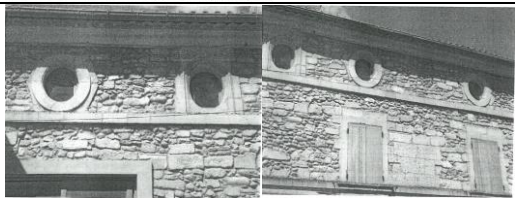
Ils sont reportés sur le plan de zonage sous forme de pictogramme ponctuel. Ils répondent aux codes « B » suivi d'un numéro :

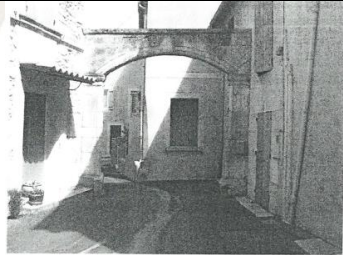
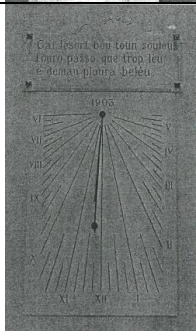
N°	Identification		
B1	Eglise	Bâtiment à protéger	
B2	Mairie	Bâtiment à protéger	
B3	Roue ancien Moulin	Elément bâti particulier	
B4	Noria	Elément bâti particulier	
B5	Ancienne cave coopérative	Bâtiment à protéger	

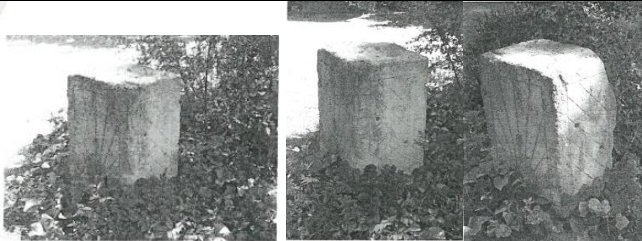
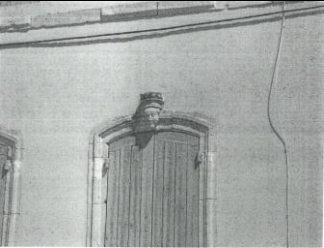
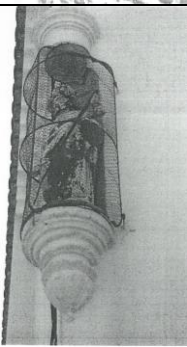
B6	Mas du Juge	Bâtiment à protéger	
B7	Ensemble bâti du Cast	Bâtiment à protéger	 
B8	Mas Lecointe	Bâtiment à protéger	
B9	Ancien Moulin de Cornillon et dépendances	Bâtiment à protéger	
B10	Niche Vierge à l'enfant	Élément bâti particulier	

B11	Niche Vierge à l'enfant	Elément bâti particulier	
B12	Portail	Elément bâti particulier	
B13	Niche Saint Roch	Elément bâti particulier	
B14	Portail	Elément bâti particulier	
B15	Niche Notre Dame de Grâce	Elément bâti particulier	
B16	Borne fontaine	Elément bâti particulier	

B17	Niche Notre Dame de Grâce	Elément bâti particulier		
B18	Niche Vierge	Elément bâti particulier		
B20	Niche Notre Dame de Grâce	Elément bâti particulier		
B21	Niche Notre Dame de Grâce	Elément bâti particulier		

B22	Oratoire Notre Dame de Grâce	Élément bâti particulier	
B24	Maison Carrée Buto rado	Élément bâti particulier	
B25	Fenêtre à Meneau	Élément bâti particulier	
B26	Portail daté de 1780	Élément bâti particulier	
B27	Gouttières et gargouilles	Élément bâti particulier	
B28	Œil de bœuf et façade	Élément bâti particulier	

B29	Portail arc surbaissé	Elément bâti particulier	
B30	Buto rosso	Elément bâti particulier	
B31	Buto rosso	Elément bâti particulier	
B32	Base colonne romaine	Elément bâti particulier	
B33	Niche Vierge	Elément bâti particulier	
B34	Cadran solaire Maison de Lézard	Elément bâti particulier	

B35	Pierre cadran solaire	Elément bâti particulier	
B36	Deux fenêtres encadrements en pierre, cintrées et surmontées d'une tête de reine	Elément bâti particulier	
B37	Puits couvert	Elément bâti particulier	
B38	Niche Saint Joseph	Elément bâti particulier	
B39	Niche Saint Roch	Elément bâti particulier	
B40	Porte en bois sculpté	Elément bâti particulier	

B41	Encadrements fenêtres, appuis, linteaux	Elément bâti particulier	
B42	Niche Vierge à l'enfant	Elément bâti particulier	
B43	Encadrements fenêtre	Elément bâti particulier	
B44	Portail au Nord de l'Eglise	Elément bâti particulier	
B45	Château Théophile Mistral	Bâtiment et ses abords à protéger	

Les prescriptions spécifiques sont les suivantes :

Les Bâtiments à protéger

Les Bâtiments à protéger doivent être conservés, restaurés et mis en valeur, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les travaux réalisés sur un Bâtiment à protéger identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- a) respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment.
- b) respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment suivantes : forme des toitures, baies en façade, menuiseries extérieures.
- c) respecter et mettre en valeur les détails architecturaux remarquables tels que les modénatures.
- d) mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; 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 : isolation par l'extérieur, équipement divers en façade et toiture visible.
- e) assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a 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 qu'il a subies.

Les éléments bâtis particuliers

Dans le cadre des travaux réalisés sur le terrain concerné, tout Élément bâti particulier à protéger identifié par les documents graphiques du règlement doit être conservé, restauré, mis en valeur ou faire l'objet d'une restitution à l'identique.

2. Les éléments naturels singuliers identifiés au titre de l'article L.151-23 du CU :

Les éléments naturels singuliers identifiés au titre de l'article L.151-23 à conserver pour des motifs d'ordre paysager et/ou écologique :

- Les alignements d'arbres à conserver
- Les haies et continuités rurales à conserver

Les alignements d'arbres à conserver

Ils concernent des alignements identifiés comme à préserver au regard de leur intérêt paysager. Tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons de sécurité et de maladie. Tout abattage d'arbre doit être **compensé** par la plantation d'un arbre de haute tige, **dans le respect du principe d'alignement planté**. Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

N°	Nom	Situation
A1	Alignements de platanes	Mas de Cast
A2	Alignements de platanes	Chemin du mas de Mouret
A3	Alignements de platanes	Allée du mas du Juge
A4	Platanes	Cours du mas du Juge
A5	Alignements de platanes	Route de Saint Rémy
A6	Platanes	Site de l'ancienne cave coopérative
A7	Platanes	Place de la Mairie

N°	Nom	Situation
A8	Alignements de micocouliers/platanes	Cours Jouse Sorbier/Rue Pierre Damian
A9	Alignements de platanes	Cours Guynemer
A10	Platanes	Avenue du Général De Gaulle
A11	Alignements de platanes	Rue du Moulin
A12	Alignements de platanes	Bord de la Loube
A13	Alignements de platanes	Route de Graveson
A14	Platane	Cours du moulin de Cornillon
A15	Alignements de platanes	Entrée du mas des Cabris
A16	Platanes / marronniers	Cours du mas Lecointe

Les haies et continuités rurales à conserver

Les haies et continuités rurales recensées au plan de zonage sont à conserver, pour des motifs d'ordre paysager et écologique, au titre de la trame verte et bleue.

Les travaux et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère arboré ou arbustif du site, sauf ceux nécessaires :

- à l'entretien et la gestion de la végétation ;
- à la gestion des risques sanitaires et de sécurité ;
- à l'entretien des berges des cours d'eau et canaux ;
- à la fonctionnalité agricole, dans le cas de création d'accès, uniquement dans l'emprise nécessaire au passage des véhicules.

Elles sont numérotées de H1 à H42.

CHAPITRE 9 : BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE A (art. L 151-11 du Code de l'Urbanisme)

L'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme prévoit que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut « **désigner**, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

A ce titre, les bâtiments suivants sont identifiés au plan de zonage, peuvent faire l'objet d'un changement de destination :

L'ensemble bâti du Cast identifié au titre de la protection du patrimoine bâti au plan de zonage par le numéro B7 peut faire l'objet d'un changement à destination.

Les changements de destination autorisés sous conditions sont :

- hôtellerie et autre hébergement touristique notamment liés au tourisme vert
- commerces à condition d'être liés au tourisme (restaurants, commercialisation des produits de l'exploitation ou du terroir)
- services à condition d'être limités à la création de salle de réception

Ces changements de destinations ne devront en aucun cas porter atteinte au caractère architectural et patrimonial des bâtiments.