



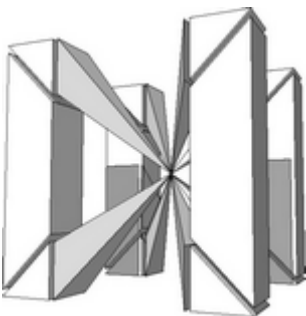
DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES
COMMUNE DE CHATEAUNEUF VILLEVIEILLE
2, Place de la Madone
06390 CHATEAUNEUF VILLEVIEILLE

P . L . U .
(PLAN LOCAL D'URBANISME)

REGLEMENT

3

Arrêté le :	28/06/2012
Enquête publique :	Du 09/10 au 08/11/2012
Approbation :	07/03/2013



GROUPE ESPACE 06
ARCHITECTURE - INGENIERIE - URBANISME
 Bernard HEAMS Architecte D.P.L.G.

✉ 27, rue Lamartine - 06000 NICE
 📧 e-mail : espace06@wanadoo.fr

☎ 04 93 85 60 80
 📠 04 93 85 60 28

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal, sans que cette liste soit limitative.

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme de R. 111-1 à R.111-24.
2. S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :
 - Le Schéma de Cohérence Territoriale de la CCPP (Communauté de Communes du Pays des Paillons)
 - La Loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages
 - La Loi du 3 janvier 1992 « Loi sur l'eau »
 - La Loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne
 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé au plan local d'urbanisme
3. Sont et demeurent applicables aux seules parties concernées, l'intégralité des dispositions issues de la carte d'aléas mouvements de terrain annexée, dont le zonage et le règlement sont annexés.
4. Les règles spécifiques aux lotissements : les lotissements concernés par le maintien de ces règles spécifiques sont répertoriés en annexe du présent dossier.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zone urbaine, naturelle et agricole. Ces différentes zones figurent sur les documents graphiques n°4 du présent dossier.

Elles comportent également des secteurs spécifiques définissant des règles particulières édictées par le présent règlement.

Sur les documents graphiques figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer
- Le report indicatif des zones soumises à des risques naturels de grande ampleur
- Des servitudes de Plan Local d'Urbanisme définies aux paragraphes a), b), c) de l'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions sont détaillées dans le document listant les emplacements réservés
- Des éléments d'identification du patrimoine bâti et végétal inscrit au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU présente quatre zones urbaines :

- Zone UA
- Zone UB
- Zone UC
- Zone UM

Les zones agricoles (A) :

Le PLU distingue une zone A.

Les zones naturelles (N) :

Le PLU distingue une zone N.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du règlement de chacune des zones 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.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le Permis de Construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

En toutes zones sont autorisées la reconstruction dans un volume identique, à l'identique des surfaces de plancher détruites, des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition :

- Que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées
- Que les règlements applicables dans les zones au travers des plans de prévention des risques soient respectés
- Que la construction soit licite

ARTICLE 6 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Nonobstant les dispositions du présent règlement, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, ainsi que les équipements liés à l'utilisation des énergies renouvelables, sont autorisés dans toutes les zones, sous réserve de leur inscription correcte dans le site.

Ils peuvent s'implanter dans les marges de recul prévue pour les constructions et ce, en fonction des impératifs liés à leur utilisation, à leur maintien et à la sécurité publique.

Ils ne sont pas concernés par les dispositions édictées aux articles 5, 9, 10 et 14 des règlements de zones.

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS DIVERSES

Protection du patrimoine archéologique

« Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site archéologique ».

En vertu de cet article et conformément aux dispositions du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, toute demande d'autorisation d'utilisation des sols (permis de construire, permis de démolir...), ne pourra être accordé qu'après examen du dossier par le Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie) et éventuellement après exécution des prescriptions qu'il aura émises sur des parcelles concernées par un site archéologique.

Zones de risques

Risques sismiques

Le territoire couvert par la commune de Chateauneuf Villevieille est situé dans une zone de sismicité 4 (Aléa moyen).

En conséquence, sont applicables les dispositions du décret n°91-461 du 14 mai 1991 modifié par le décret 2000-892 du 13 septembre 2000, et de l'arrêté du 2 mai 1997, fixant les conditions d'application des règles parasismiques à la construction.

Risques géologiques et géomorphologiques

Dans les zones de risque, il sera fait application des cartes d'aléas annexés au dossier de PLU. Les zones non aedificandi, figurant sur le plan de zonage, correspondent aux risques majeurs de mouvements de terrain : toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions, prescriptions et la réglementation de la carte figurant en annexe.

Les espaces paysagers à préserver

La sauvegarde des espaces paysagers sera intégrée à tout projet de construction ou d'aménagement conformément aux dispositions réglementaires des zones du PLU concernées.

Eléments du patrimoine architectural à préserver

Les éléments caractéristiques du patrimoine devront être respectés et préservés. Tout projet de réhabilitation, d'entretien, d'extension et d'aménagement devra être compatible avec le caractère architectural de la construction existante.

Les continuités écologiques

La trame verte et bleue est destinée à enrayer le déclin de la biodiversité en reconstituant un réseau d'échanges cohérents à l'échelle du territoire afin que les espèces animales et végétales puissent communiquer, circuler et s'alimenter.

Ces zones sont identifiées au plan et le règlement impose des prescriptions particulières aux aménagements et constructions.

ARTICLE 8 – PROTECTION DES VALLONS

Sont autorisés sur les vallons :

- Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités existants, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments et de ne pas aggraver les risques et leurs effets, et de ne pas modifier les sols,
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, compatibles avec les objectifs des aménagements d'intérêt public destinés à la sécurisation des cours d'eau,
- Les travaux, installations et équipements d'intérêt général ou les piquages de réseaux, les exutoires ou les traversées par des voies et réseaux, compatibles avec les objectifs d'aménagement d'intérêt public destinés à la sécurisation des cours d'eau, à condition qu'ils respectent les dispositions de la loi sur l'eau et qu'ils ne réduisent pas les sections hydrauliques

Toutes autre construction, installation, affouillement et exhaussement du sol sont interdits à une distance inférieure à 10 mètres de l'axe des vallons.

ARTICLE 9 – PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS DE LA LOI N°2009-967 DU 3 AOUT 2009 DE PROGRAMMATION RELATIVE A LA MISE EN ŒUVRE DU GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT

La réglementation thermique applicable aux constructions neuves sera renforcée afin de réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Elle s'attachera à susciter une évolution technologique et industrielle significative dans le domaine de la conception et de l'isolation des bâtiments et pour chacune des filières énergétiques, dans le cadre d'un bouquet énergétique équilibré, faiblement émetteur de gaz à effet de serre et contribuant à l'indépendance énergétique nationale.

L'état se fixe comme objectifs que :

- Toutes les constructions neuves faisant l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter de la fin 2012 et, par anticipation à compter de la fin 2010, s'il s'agit de bâtiments publics et de bâtiments affectés au secteur tertiaire, présentent une consommation d'énergie primaire inférieure à un seuil de 50 kilowattheures par mètre carré et par an en moyenne.
- Toutes les constructions neuves faisant l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter de la fin 2020 présentent, sauf exception, une consommation d'énergie primaire inférieure à la quantité d'énergie renouvelable produite dans ces constructions, et notamment le bois-énergie.

ARTICLE 10 – ANNEXE – DEFINITIONS ET MODALITES DE CALCUL

Définition des règles d'implantation

Le retrait d'une construction s'observe en tous points du bâtiment. Toutefois, les balcons, les débords de toiture, les corniches, les appuis saillants, les pilastres, les colonnes engagées, les brises soleil,... n'entrent pas dans l'application de cette règle si leurs dimensions par rapport au retrait nécessaire et suffisant n'excèdent pas 30 cm et 50 cm pour les corniches, les bandeaux et les débords de toit.

Hors réglementation particulière inscrite dans le présent règlement ou dans les orientations d'aménagement, les saillies de dimensions supérieures sont prises en compte dans la règle d'implantation.

Calcul des surfaces aménagées en espaces verts

Le calcul des surfaces aménagées en espaces verts s'effectue après déduction :

- des emprises des constructions,
- des parties de terrain affectées aux voies telles que voies de lotissement cédées en propriété divise, les accès internes destinés à la circulation automobile, les parties de voies destinées à être cédées au domaine public pour élargissement ou création dans le cadre d'une cession, etc...
- des allées piétonnes,
- des piscines et des plages,
- des terrasses,
- des dalles de sous-sol et terrasses plantées et/ou aménagées en jardin avec moins de 0,40 mètre de terre végétale,
- des aires de stationnement sauf sil elles sont traitées en dalle gazon dans la limite de 50 % du stationnement extérieur,
- des aires de jeux pour enfants.

Calcul de l'emprise au sol

L'emprise au sol correspond au rapport de la surface occupée par la projection verticale au sol des bâtiments y compris les saillies, les toitures et les auvents, à la surface de l'unité foncière. Le calcul du coefficient d'emprise au sol s'effectue après déduction des parties de vie destinées à être cédées au domaine public, pour l'élargissement ou la création dans le cas d'une cession.

Calcul de la hauteur

Sauf préconisation contraire ou complémentaire indiquée à l'article 10 de chaque zone, la hauteur des constructions est mesurée, en tous points des façades, à partir du niveau du sol naturel ou excavé, jusqu'au niveau de l'égout du toit.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au noyau ancien dense du centre historique qui présente une valeur patrimoniale et dont le caractère doit être préservé.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie et les constructions destinées à la fonction d'entrepôts commerciaux,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et avec la vocation de la zone,
- Les affouillements et exhaussements autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte (accès et réseaux),
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, l'installation des résidences mobiles de loisirs visés aux articles R.111-30 à R.111-46 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme visé par l'arrêté préfectoral du 5 février 1981,
- Les constructions à usage de commerce d'une superficie supérieure à 200 m² de surface de plancher, y compris les locaux à usage de réserves,
- Les carrières,
- Les installations et constructions à usage agricole.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

Pour être constructible :

- Un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des voies et des accès doivent permettre de satisfaire aux conditions minimales de desserte et de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

Eau potable

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

Assainissement

Assainissement des eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement

Assainissement des eaux pluviales :

- Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, calculé dans le cadre d'une étude hydraulique en fonction d'une pluie trentenaire doivent être stockés sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées ensuite :

- Soit vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante.
 - Soit dans le cas d'absence de réseau pluvial, rejetées dans un épandage.
- Les fossés existants seront enherbés et ne pourront être busés qu'au droit de la voie d'accès.

Divers

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés ou encastrés.

Les postes de transformation seront intégrés aux constructions.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, à l'exception des balcons, devront être implantées en ordre continu à l'alignement des constructions existantes ou des voies.

Un recul peut être autorisé sur l'alignement pour permettre la création d'un espace planté.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

Les constructions doivent s'implanter en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximale de 12 mètres.

Au-delà de la bande des 12 mètres, les constructions pourront s'implanter soit sur une des limites séparatives soit à 4 mètres de l'autre.

Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

Les constructions doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à 4 mètres.

En cas de reconstruction, l'implantation de la construction préexistante doit être conservée.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En cas de reconstruction, l'implantation de la (ou des) construction(s) préexistante(s) doit (doivent) être conservée(s).

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Condition de mesure

La hauteur des constructions est mesurée, en tous points des façades, à partir du niveau de la voie longeant la construction, jusqu'au niveau de l'égout du toit.

Hauteur

- En cas de construction nouvelle sur des terrains non bâtis, la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant et limitrophe, le plus haut.
- En cas de reconstruction, la hauteur maximale ne pourra dépasser celle de la construction préexistante.
- La surélévation des constructions existantes est interdite.
- La hauteur des constructions annexes est limitée à 3 mètres au faitage.
- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume et s'intégrer à l'épannelage général du site
- Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines.
- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Dispositions particulières

Façades des bâtiments

- Si elles ne sont pas réalisées en pierre de pays, les façades seront obligatoirement enduites :
 - enduit lisse au mortier de chaux et sable de couleur,
 - badigeon à la chaux teinté par des terres naturelles,
- La restauration des parements par plaquettes de pierres minces est interdite ainsi que les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens.
- Les décors de façade, en particulier toute modénature existante (encadrement de baies, fronton, moulurations...) seront conservés et restaurés
- Les baies en façade seront plus hautes que larges.
- Les linteaux seront droits ou en arc très tendu (linteau en bois apparent exclu).

- Les appuis de fenêtre seront minces avec léger débord.
- Les fenêtres seront en bois peint, à la française, à grands carreaux.
- Les volets seront peints, à lames rases, ferrures discrètes et de même teinte.
- Les ferronneries seront de dessin très simple.
- Les balcons filants sont interdits (les balcons existants pourront être restaurés dans la forme traditionnelle).
- La gouttière sera pendante en zinc ou cuivre (ou chêneau encaissé), chute en même matériau, dauphin en fonte.
- La génoise sera à un ou deux rangs, corniche ou simple débord de toiture sur chevron.

Toiture / couverture

- Les pentes et les orientations des couvertures existantes ne devront pas être modifiées.
- Les couvertures seront réalisées en matériaux traditionnels, c'est-à-dire en tuiles rondes (couvert et courant) de type canal, de couleur terre cuite.
- L'emploi de la tôle ondulée ou de plastique n'est pas admis. Il pourra être exigé lors d'une réfection, la suppression d'ouvrages qui dépareraient manifestement la toiture.
- Des dispositions devront alors être prises pour intégrer les éléments de superstructure en saillie tels que les locaux techniques ou machineries, conduits et gaines, etc.
- La transformation de couvertures en tuiles en toitures terrasses ne sera pas admise.
- Les souches de cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons.
- Les gouttières seront exclusivement en métal (zinc ou cuivre).
- Les tuyaux de descente des eaux pluviales seront obligatoirement verticaux et les dauphins en fonte. Pour les constructions neuves, elles seront intégrées dans le bâtiment et non apparentes.
- Les saillants de toiture sont actuellement de deux sortes :
 - Sur chevrons prolongés au-delà de la façade
 - En forme de génoise.
La préférence ira à la génoise à deux rangs de tuiles rondes sans lit de mortier apparent. Cette génoise régnera en rive de toit et jamais en pignon. Les génoises préfabriquées sont proscrites.
- Les toitures-terrasses végétalisées et non accessibles sont autorisées.

Locaux commerciaux

- Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre. Toute séparation entre la partie commerciale et les étages supérieurs, sous forme de fausse génoise ou corniche, est proscrite.
- Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol, ou du bandeau établi au dessus du rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

Réseaux divers

- Tous les réseaux seront enterrés
- Les capteurs solaires intégrés à la toiture pour l'eau chaude sanitaire sont autorisés
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, seront intégrés dans la maçonnerie, en deçà du nu du mur et doublés d'un portillon bois ou métal peint.
- Les cuves de fuel ou de gaz devront être dissimulées
- Il est préconisé de placer les antennes et paraboles dans les combles

Clôtures

- Les clôtures devront être de préférence à claire voie et constituées par un grillage sur mur bahut doublé par une haie vive réalisée avec des essences méditerranéenne. La hauteur est fixée à l'article UA10 ci-dessus.

Sont interdits

- Les terrasses en toitures.
- Toutes superstructures techniques en toiture et notamment les extracteurs.
- Les climatiseurs en saillie sur façade.
- Les conduits d'évacuation d'air ou de fumée hors œuvre, en saillie sur façade.
- Les rangs de tuiles au-dessus des linteaux.
- Les antennes et paraboles sur les façades et les balcons.
- Les enrochements et murs cyclopéens.
- Les auvents sur consoles et sur piliers au dessus des portes ou fenêtres

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Les places de stationnement doivent être créées soit sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées communes, soit dans un rayon de 100 mètres de la construction à créer. Il doit être aménagé une place par 60 m² de surface de plancher à usage d'habitat.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toute utilisation des sols, admises à l'Article UA 1, doivent être implantées de manière à préserver les arbres existants. Toutefois, dans le mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers doivent être soit transplantés, soit remplacés à raison de deux arbres d'importance au moins équivalente et d'essence méditerranéenne pour chaque arbre abattu.

Les accès privatifs sont autorisés à condition que leur aménagement n'entraîne pas l'abattage des arbres existants. Si pour des raisons techniques ou phytosanitaires, les arbres existants devraient être abattus, ils devront être remplacés nombre pour nombre par des sujets d'au moins 2 mètres de hauteur.

Dans les sites de restanques, les murs de pierres situés hors de l'emprise des constructions et des voies et accès privatifs ne pourront être détruits. Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage...)

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB délimite les espaces situés en prolongation du centre à vocation d'habitat et d'équipements publics.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions ou installations à usage de commerces, d'artisanat à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions et installations à usage agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et avec la vocation de la zone.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, l'installation des résidences mobiles, visés aux articles R. 111.30 à R.111-46 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme visé par l'arrêté préfectoral du 5 février 1981.
- Les parcs d'attraction.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements visés autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte (accès et réseaux) dans les conditions fixées à l'article UB2 ci-dessous.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions destinées aux commerces, à l'artisanat, dans la limite de 200 m² de surface de plancher, y compris locaux à usages de réserves, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage.
- Les exhaussements du sol naturel autorisés seront réalisés sous réserve de leur inscription correcte dans le site.
- Les affouillements destinés à l'implantation de bassin de rétention.
- Les parkings publics.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Pour être constructible :

Un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les voies nouvelles, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement d'un diamètre de 15 m minimum à la bordure du trottoir.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable.

Assainissement

Assainissement des eaux usées :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d’assainissement

Assainissement des eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.
Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, calculé dans le cadre d’une étude hydraulique en fonction d’une pluie trentenaire doivent être stockées sur le terrain supportant la construction de l’opération, puis rejetées ensuite :
 - soit vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d’évacuation d’eaux pluviales de capacité suffisante,
 - soit dans le cas d’absence de réseau pluvial, rejetées dans un épandage.En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d’assainissement des eaux usées.

Divers

Les raccordements aux réseaux de distribution d’électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n’est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s’implanter, soit à l’alignement existant, soit en recul des voies.
Pour les clôtures édifiées à l’angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur, tracé perpendiculairement à la bissectrice de l’angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s’implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives.
Pour l’aménagement et l’extension des constructions existantes dans le recul il pourra être admis une implantation différente, à l’alignement de la construction existante.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement du niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux) jusqu'à égout du toit. En cas d'affouillement de terrain nécessaire à l'implantation des constructions, la hauteur est mesurée à partir du sol après affouillement lorsque le terrain initial n'est pas reconstitué.

Hauteur :

La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres et R+2

Clôtures : La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00 mètres au dessus du sol naturel. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,60 mètres de hauteur au-dessus du sol naturel.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

Dispositions particulières

Sont autorisées :

- Les constructions aux techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que l'installation de matériel utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, dont toitures végétalisées, construction bois, panneaux solaires...
- Pour ces projets mettant en œuvre ces principes, il pourra être dérogé aux règles de l'Article 11, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants.

Sont interdits :

- les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens,
- toutes superstructures techniques en toiture et notamment les extracteurs,
- les climatiseurs en saillie sur façade et les climatiseurs en façade sans vêture,
- les conduits d'évacuation d'air ou de fumée hors œuvre, en saillie sur façade,
- les rangs de tuiles au-dessus des linteaux,
- les antennes et paraboles sur les façades et les balcons,
- les enrochements cyclopéens pour les soutènements.

ARTICLE UB 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

Les places de stationnement doivent être créées sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques ou privées communes.

Exceptionnellement, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut :

- Soit réaliser directement les places de stationnement prévues ci-après sur un terrain lui appartenant dans un périmètre maximum de 300 mètres de rayon du site du projet concerné,
- Soit obtenir, dans une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, les places de stationnement prévues ci-après,
- Soit acquérir dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, les places de stationnement prévues ci-après.

Dispositions particulières

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- Les constructions à usage d'habitation : une aire de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum d'une aire par logement.
- Les établissements commerciaux : une place pour 30 m² de surface de plancher à usage de vente.
- Les bureaux : une place pour 25 m² de superficie de plancher de bureaux
- Les hôtels et restaurants : une place par chambre et une aire pour 20 m² de salle de restaurant.
- Les établissements d'enseignement : une aire par classe.
- Les bâtiments recevant du public : une place de stationnement pour 20 personnes pouvant être accueillies.

Pour le stationnement des deux roues, il sera exigé la création d'un local pour deux roues avec au minimum 50 % des places réservées aux vélos et ayant les caractéristiques suivantes :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif :

- Une place deux roues par logement réalisé avec au minimum 2 m² par place
- Une largeur pour l'accès au local de 2 m minimum

Pour les équipements scolaires :

- Une place pour 12 personnes

Pour les activités commerciales, de bureaux, de services, d'artisanat :

- Une place pour 100 m² de surface de plancher

Pour les équipements collectifs sportifs et culturels :

- Une place pour 30 visiteurs

N.B. : La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour deux aires de stationnement.

20 % au moins de la superficie des terrains doit être aménagée en espaces verts plantés.

Les éléments paysagers à préserver identifiés sur le plan de zonage doivent être conservés.

Toutefois, des coupes ou l'abattage d'arbres peuvent être réalisés à condition qu'ils soient justifiés pour des raisons de sécurité et que, dans tous les cas, chaque arbre soit remplacé par une espèce identique en taille (hauteur) et couronne végétale.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à 2.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond aux espaces urbains existants d'accueil de l'habitat individuel à caractère résidentiel.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage de commerce, de service et d'artisanat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte (accès et réseaux) dans les conditions fixées à l'Article UC2 ci-dessous.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, l'installation des résidences mobiles, visés aux articles R. 111.30 à R.111-46 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme visé par l'arrêté préfectoral du 5 février 1981.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules.
- Les dépôts de véhicules à ciel ouvert.
- Les carrières.
- Les serres agricoles.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les exhaussements du sol naturel autorisés seront réalisés sous réserve de leur inscription correcte dans le site, à au moins 5 mètres des limites séparatives et devront avoir une hauteur inférieure à 1,50 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dans les zones soumises à des risques de mouvements de terrain, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions, prescriptions et la réglementation des différents documents des risques annexés et qui concernent la zone.

Les parkings publics à condition de recevoir un traitement paysager et assurer une bonne insertion dans le site.

SECTION III – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

Pour être constructible :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux conditions minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc.
- Les voies d'accès privées ainsi que les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules, devront être réalisées en matériaux perméables.

- Les voies nouvelles, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement d'un diamètre de 15 mètres minimum à la bordure du trottoir.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
- Tout groupe de garages ne peut avoir plus d'une entrée et d'une sortie par voie le desservant.

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

Eau potable

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

Assainissement

Assainissement des eaux usées :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.
- Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et être conçus afin de permettre un raccordement au réseau public d'eaux usées, lorsque celui-ci aura été réalisé.

Assainissement des eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.
Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, calculé dans le cadre d'une étude hydraulique en fonction d'une pluie trentenaire doivent être stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées ensuite :
 - soit vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
 - soit dans le cas d'absence de réseau pluvial, rejetées dans un épandage.
 En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Zones à risques

Dans les zones exposées aux risques ou de glissement ou de reptation avec un niveau d'aléa supérieur ou égal à 3, l'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur, est interdit.

Divers

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain raccordé au réseau public d'assainissement doit avoir une superficie au moins égale à 1 200 m².

En cas de mise en œuvre d'un dispositif épurateur autonome, la superficie doit être au moins égale à 1 500 m².

Ce minimum ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5 mètres au minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

Le long des routes départementales, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'axe de la voie d'au moins 12 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pourront s'implanter en recul ou à l'alignement.
- Dans le cas d'implantation de garages, lorsqu'ils sont édifiés :
 - En excavation dans les terrains situés en contre-haut des voies. Dans ce cas ils pourront s'implanter à une distance minimum de 2 mètres de l'alignement. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité devra être assurée par des pans coupés à 45 °.
 - En contrebas des voies, ils pourront être implantés dans une bande de 5 mètres de largeur comptée à partir de l'alignement des voies, à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité, un pan coupé de 5 mètres de longueur, tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une couche inscrite dans le gabarit du pan coupé.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur et au minimum à 5 mètres, des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pourront s'implanter en recul ou sur les limites.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain. Dans les espaces concernés par la trame verte, l'emprise au sol est fixée à 40 %

ARTICLE UC 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue

La hauteur des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement du niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux) jusqu'à l'égout du toit. En cas d'affouillement de terrain nécessaire à l'implantation des constructions, la hauteur est mesurée à partir du sol après affouillement lorsque le terrain initial n'est pas reconstitué.

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut excéder 7 mètres et R+1.

La hauteur frontale

La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de l'ensemble de la construction mesurée dans les conditions fixées ci-dessus, ne pourra excéder 9 mètres. Elle inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent les terrasses attenantes au bâtiment principal.

Pour les constructions à usage d'équipement collectif, la hauteur frontale est fixée à 11 mètres.

Clôtures : la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne doit pas avoir plus de 0,60 mètres de hauteur au-dessus du sol.

Talus / remblais et murs de soutènement : la hauteur des talus, remblais et murs de soutènement, ne pourra excéder 2 mètres à partir du sol naturel existant ou excavé pour la réalisation du projet.

Piscines : la hauteur des murs d'encuvement des piscines, bassins et plans d'eau ne devra pas excéder à 0,60 m au dessus du sol naturel ou excavé. Dans le cas de piscines à débordement, la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre.

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

Dispositions générales

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, dans les sites de restanques, les murs de pierres situés hors de l'emprise des constructions et des voies et accès privatifs ne pourront être détruits. Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage...).

Dispositions particulières

- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les clôtures devront être de préférence à claire voie et constituées par un grillage sur mur bahut doublé par une haie vive réalisée avec des essences méditerranéennes. Les hauteurs sont fixées à l'article UC10 ci-dessus. Dans les espaces concernés par la trame verte, les clôtures doivent être totalement perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Les clôtures doivent intégrer des ouvertures et les murs bahut sont interdits.
- Les murs de soutènement et de clôture, suivant la qualité de la maçonnerie qui les constitue, seront en pierres apparentes ou enduits.
- Les raccordements EDF, téléphone, TV devront être réalisés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements seront intégrés aux murs de clôture.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.

Sont interdits :

- Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens.
- Toutes superstructures techniques en toiture et notamment les extracteurs.
- Les enrochements cyclopéens pour les soutènements.

Sont autorisées

- Les constructions aux techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que l'installation de matériel utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, dont toitures végétalisées, construction bois, panneaux solaires...

Pour ces projets mettant en œuvre ces principes, il pourra être dérogé aux règles de l'Article 11, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants.

ARTICLE UC12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STRATIONNEMENT**Dispositions générales**

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

Dispositions particulières

Il doit être aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- Les constructions à usage d'habitation : 2 aires par logement
- Les autres réalisations, des places de stationnement en nombre correspondant à la nature de l'opération

Pour le stationnement des deux roues, il sera exigé la création d'un local pour deux roues avec au minimum 50 % des places réservées aux vélos.

ARTICLE UC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments paysagers à préserver au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage doivent être conservés. Toutefois, des coupes ou l'abattage d'arbres peuvent être réalisés à condition qu'ils soient justifiés pour des raisons de sécurité et que, dans tous les cas, chaque arbre soit remplacé par une espèce identique en taille (hauteur) et couronne végétale.

Dans ces éléments de paysages à préserver :

- o l'implantation de toute construction est interdite
- o sont autorisés les accès privatifs à condition que leur aménagement n'entraîne pas l'abattage des arbres existants. Si pour des raisons techniques ou phytosanitaires, les arbres existants devraient être abattus, ils devront être remplacés nombre par nombre par des sujets d'au moins 2 mètres de hauteur
- o dans les sites de restanques, les murs de pierres situés hors de l'emprise des constructions et des voies et accès privatifs ne pourront être détruits. Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage...)
- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent représenter une superficie minimum de 50 % du terrain d'assiette du projet et de 60 % dans les espaces concernés par la trame verte. Ils seront aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.
- Les espaces verts situés dans la trame verte devront être conservés en espace naturel
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour deux aires de stationnement.
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Toutefois, si pour des raisons techniques, un arbre doit être abattu, ou encore, si un arbre est détérioré ou mort, il devra être remplacé avec des essences méditerranéennes.
- Les voies d'accès privatives ainsi que les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules, devront être réalisées en matériaux perméables.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,12

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UM délimite les espaces situés en prolongation du centre historique destinés à conforter la centralité.

Cette zone est à règlement graphique.

Elle comprend deux secteurs qui font l'objet de règles graphiques spécifiques :

- ***UM1 à l'Ouest de la Mairie***
- ***UM2 à l'Ouest de l'église***

Et un secteur UM3 au Nord de l'école ou un périmètre d'étude est instauré suivant l'Article L132-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UM 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions ou installations à usage de commerces, d'artisanat à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions et installations à usage agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et avec la vocation de la zone.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, l'installation des résidences mobiles, visés aux articles R. 111.30 à R.111-46 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme visé par l'arrêté préfectoral du 5 février 1981.
- Les parcs d'attraction.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements visés autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte (accès et réseaux) dans les conditions fixées à l'article UM2 ci-dessous.

ARTICLE UM 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions destinées aux commerces, à l'artisanat, dans la limite de 200 m² de surface de plancher, y compris locaux à usages de réserves, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage.
- Les exhaussements du sol naturel autorisés seront réalisés sous réserve de leur inscription correcte dans le site.
- Les affouillements et les exhaussements destinés à l'implantation de bassin de rétention.
- Les parkings publics.
- Les soutènements

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Tous secteurs.

Pour être constructible :

Un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les voies nouvelles, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement d'un diamètre de 15 m minimum à la bordure du trottoir.

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

Eau potable

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

Assainissement

Assainissement des eaux usées :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement

Assainissement des eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.
Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, calculé dans le cadre d'une étude hydraulique en fonction d'une pluie trentenaire doivent être stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées ensuite :
 - soit vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
 - soit dans le cas d'absence de réseau pluvial, rejetées dans un épandage.
 En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Divers

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UM 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tous secteurs.

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE UM 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Secteurs UM1 et UM2.

Les constructions neuves seront implantées dans le polygone d'emprise défini au plan 4d.

Secteur UM3.

Sans objet.

Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :

- les équipements publics d'infrastructure
- les marquises si leur saillie ne dépasse pas 1,50 m
- les éléments de modénature architecturale, les balcons, oriels, si leur saillie ne dépasse pas 1,20 m
- les auvents légers et ouverts
- les accès et les infrastructures techniques liées à la voirie, s'ils sont limités au strict minimum et s'ils ne remettent pas en cause la dominante de jardin des marges de recul
- les murs de soutènement, si ces murs permettent la reconstitution du terrain existant ou participent aux aménagements paysagers
- les aménagements paysagers
- les parkings et constructions situées en sous-sol
- les coffrets de branchement

ARTICLE UM 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Secteurs UM1 et UM2.

Les constructions seront implantées dans le polygone d'emprise défini au plan 4d.

Secteur UM3.

Sans objet.

Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :

- l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau
- les éléments de modénature architecturale, les balcons, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20 m
- les parkings et constructions situés en sous-sol
- les infrastructures publiques
- les accès, parkings extérieurs
- les aménagements paysagers
- les soutènements
- les coffrets de branchement

ARTICLE UM 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Secteurs UM1 et UM2.

Les constructions seront implantées dans le polygone d'emprise défini au plan 4d.

Secteur UM3.

Sans objet.

ARTICLE UM 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Secteurs UM1 et UM2.

Les constructions seront implantées dans le polygone d'emprise défini au plan 4d.

Secteurs UM3.

Sans objet.

ARTICLE UM 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

La hauteur des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement du niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux) jusqu'à égout du toit.

En cas d'affouillement de terrain nécessaire à l'implantation des constructions, la hauteur est mesurée à partir du sol après affouillement lorsque le terrain initial n'est pas reconstitué.

Hauteur :

Bâtiments à créer :

Secteur UM1 : la hauteur est fixée suivant une parallèle à 7 mètres du niveau de la voie sur laquelle le bâtiment est implanté en alignement, soit R+1.

Secteur UM2 : la hauteur est fixée suivant une parallèle à 7 mètres du niveau de la voie sur laquelle le bâtiment est implanté en alignement, soit R+1

Secteur UM3 : Bâtiment à créer : la hauteur est fixée suivant une parallèle à 6 mètres du niveau de la voie sur laquelle le bâtiment est implanté en alignement. La hauteur frontale est fixée à 9 mètres.

Bâtiments existants :

En cas de reconstruction, la hauteur du nouveau bâtiment est fixée à 5,50 m.

Clôtures : La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00 mètres au dessus du sol naturel. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,60 mètres de hauteur au-dessus du sol naturel.

ARTICLE UM 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Tous secteurs.

Dispositions générales

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques seront intégrés à la toiture.
- Les toitures terrasses des sous-sols seront traitées en espaces verts sur dalles
- Les clôtures sur rue seront traitées en grilles métalliques à barreaudage droit peintes

Dispositions particulières

Sont autorisées :

- Les constructions aux techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que l'installation de matériel utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, dont toitures végétalisées, construction bois, panneaux solaires...

Pour ces projets mettant en œuvre ces principes, il pourra être dérogé aux règles de l'Article 11, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants.

Sont interdits :

- les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens,
- toutes superstructures techniques en toiture et notamment les extracteurs,
- les climatiseurs en saillie sur façade et les climatiseurs en façade sans vêtture,
- les conduits d'évacuation d'air ou de fumée hors œuvre, en saillie sur façade,
- les rangs de tuiles au-dessus des linteaux,
- les antennes et paraboles sur les façades et les balcons,
- les enrochements cyclopéens pour les soutènements.

ARTICLE UM 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Tous secteurs.

Dispositions générales

Les places de stationnement doivent être créées sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques ou privées communes.

Dispositions particulières

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- Les constructions à usage d'habitation : une aire de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 aires par logement.
- Les établissements commerciaux : une place pour 30 m² de surface de plancher à usage de vente.
- Les bureaux : une place pour 25 m² de surface de plancher de bureaux
- Les hôtels et restaurants : une place par chambre et une aire pour 20 m² de salle de restaurant.
- Les établissements d'enseignement : une aire par classe.
- Les bâtiments recevant du public : une place de stationnement pour 10 personnes pouvant être accueillies.

Pour le stationnement des deux roues, il sera exigé la création d'un local pour deux roues avec au minimum 50 % des places réservées aux vélos et ayant les caractéristiques suivantes :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif :

- Une place deux roues par logement réalisé avec au minimum 2 m² par place
- Une largeur pour l'accès au local de 2 m minimum

Pour les équipements scolaires :

- Une place pour 12 personnes

Pour les activités commerciales, de bureaux, de services, d'artisanat :

- Une place pour 100 m² de surface de plancher

Pour les équipements collectifs sportifs et culturels :

- Une place pour 30 visiteurs

N.B. : La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UM 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tous secteurs.

Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour deux aires de stationnement.

20 % au moins de la superficie des terrains doit être aménagée en espaces verts plantés.

Les éléments paysagers à préserver identifiés sur le plan de zonage doivent être conservés.

Toutefois, des coupes ou l'abattage d'arbres peuvent être réalisés à condition qu'ils soient justifiés pour des raisons de sécurité et que, dans tous les cas, chaque arbre soit remplacé par une espèce identique en taille (hauteur) et couronne végétale.

Les dalles de couverture des sous-sols recevront un traitement paysager.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UM 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à :

Secteur UM1 : 0,38

Secteur UM2 : 0,41

Secteur UM3 : 0,36

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond aux zones agricoles de la commune. Sont classés dans cette zone les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1. Hors des zones soumises à des risques naturels mouvements de terrain

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'Article A2 sont interdites et notamment :

- L'extraction des terres, les carrières,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules, les décharges,
- Les établissements industriels non directement liés à l'activité agricole,
- L'aménagement d'aires de stationnement de caravanes

2. Dans les zones soumises à des risques naturels

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées à l'Article A2.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Hors des zones soumises à des risques naturels mouvements de terrain

A condition qu'elles soient directement nécessaires à l'exploitation agricole :

- Les constructions nécessaires et liées aux activités agricoles,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole de la zone,

2. Dans les zones soumises à des risques naturels

Les occupations et utilisations du sol qui sont autorisées au paragraphe 1 de l'article A2, à condition qu'elles soient autorisées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

3. Dans les zones soumises à la trame verte

Afin de préserver les équilibres biologiques, seule l'agriculture raisonnée est autorisée.

ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Et notamment, toute construction doit être accessible au matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'Article A2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle requérant un raccordement au réseau, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement quand celui-ci existe.

Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle ou autonome regroupé (commun à plusieurs habitations). Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

Eau pluviales

Le traitement des eaux pluviales devra se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur. Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Zones à risques

Dans les zones exposées aux risques ou de glissement ou de reptation avec un niveau d'aléa supérieur ou égal à 3, l'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur, est interdit.

ARTICLE A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5 mètres au minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

Le long des routes départementales, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'axe de la voie, d'au moins 12 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, pourront s'implanter en recul ou à l'alignement.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur et au minimum à 5 mètres des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, pourront s'implanter en recul ou sur les limites.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

La hauteur en tous points des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Règles de hauteur applicables

La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES (ZONE N)**

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N délimite les zones naturelles, les espaces oléicoles et les zones forestières. Ce sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Les constructions à usage d'hébergement sauf celles décrites à l'Article N2 ci-dessous et toutes les autres constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'Article N2, sont interdites.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages et infrastructures nécessaires à la mise en sécurité des espaces, des biens et des personnes face aux risques naturels de lutte contre les incendies.
- Les ouvrages techniques pour les services publics, à condition qu'ils respectent le milieu naturel existant, et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les aménagements et les installations nécessaires à la mise en valeur des sites en milieu naturel, ainsi que les stationnements qui leur sont nécessaires, à condition que ces aménagements respectent le milieu naturel existant et ne dénaturent pas, de par leur localisation et leur aspect, le caractère des lieux.
- Dans les secteurs concernés par les dispositions du PPR et de la carte d'aléas, annexés, toutes les occupations et utilisation de sol, autorisées doivent respecter les dispositions et la réglementation des PPR ainsi que des dispositions de la carte d'aléas qui concernent la zone.
- Les travaux d'entretien, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes sont limités à 30 % de la surface de plancher existante du bâtiment initial, pour une seule fois et dans la limite de 200 m²

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5 mètres au minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

Le long des routes départementales, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'axe de la voie, d'au moins 12 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, pourront s'implanter en recul ou à l'alignement.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur et au minimum à 5 mètres des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, pourront s'implanter en recul ou sur les limites.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR

Les clôtures :

Dans les espaces concernés par la trame verte, les clôtures doivent être totalement perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Les clôtures doivent intégrer des ouvertures et être doublés d'une haie végétale d'essences méditerranéennes. Les murs sont interdits.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre pour deux aires de stationnement. Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales.

Les espaces concernés par la trame verte doivent être conservés en espace naturel.

Les espaces oléicoles doivent être consacrés à la préservation des olivaias existantes et à leur développement.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

L'extension mesurée des constructions existantes, indiqué à l'Article N2 est limitée à 30 % de la surface de plancher existante dans la limite de 200 m² de superficie de plancher après extension.