DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES (06)

COMMUNE DU TIGNET (06530)

PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1. REGLEMENT – PIECE ECRITE

Plan Local d'Urbanisme approuvé le :
26/01/2007

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme approuvée le : 26/06/2023

MAIRIE de LE TIGNET (Alpes Maritimes)

Le Maire
Claude Serra

Alpicité
Urbanisme, Paysage, Environnement

SARL Alpicité – Avenue de la Clapière, - 1, résidence la Croisée des Chemins - 05200 Embrun
Tel : 04.92.46.51.80. - Mail : contact@alpicite.fr

TINEETUDE Ingénierie
Bureau d'études en environnement

TINEETUDE INGENIERIE - 30 ch. de Saint-Pierre – 06620 Le Bar le Loup
Tel : 09 84 49 22 00 - Mail : contact@tineetude-ingenierie.fr

SOMMAIRE

Table des matières

DISPOSITIONS GENERALES 7
ARTICLE 1 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 9
ARTICLE 2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES 11
2.1. Adaptations techniques 11
2.2. Adaptations mineures / Dérogations 11
2.3. Prise en compte des constructions existantes et reconstructions après sinistre 11
2.4. Implantation des constructions 11
2.5. Isolation par l'extérieur 11
2.6. Imposition de conformité aux normes du PLU en vigueur appliquée aux unités foncières et constructions existantes 12
2.7. Les murs 12
2.8. Les clôtures 13
2.9. Desserte par les réseaux 14
2.10. Alimentation en eau potable 14
2.11. Ouvrages publics de transport d'électricité 14
2.12. Assainissement des eaux usées 14
2.13. Création d'accès sur la voie publique 14
2.14. Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation 15
2.15. Voirie départementale 15
2.16. Stationnement 15
2.17. Antennes et paraboles 17
2.18. L'éclairage extérieur / Préservation de la trame noire 17
2.19. Equipements liés aux réseaux, énergies et/ou à la communication etc. 17
2.20. Installations, travaux divers et citernes 17
2.21. Gestion des substances toxiques ou dangereuses 17
2.22. Prélèvement de matériaux et prises en compte des risques naturels 18
2.23. Recul par rapport aux vallons 18
ARTICLE 3 – PRESCRIPTIONS / SERVITUDES GRAPHIQUES 19
3.1. Les risques naturels 19
3.2. Préservation de l'environnement 19
3.3. Espaces boisés classés 20
3.4. Les protections visant à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier certains éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural 20
3.5. Les emplacements réservés 26
3.6. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) 27
ARTICLE 4 – INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES 28
4.1 Les risques naturels 28

4.2. Prescriptions archéologiques 28
4.3. Constructibilité aux abords de la RD2562 – Loi Barnier 31
4.4. Isolement acoustique en bordure des infrastructures de transports terrestres 31
4.5 Application de la loi Montagne 31
4.6. Réciprocité avec les bâtiments agricoles 32
4.7. Autorisation de défrichement préalable 33
4.8. Réglementation applicable aux ruines 33
4.9. Les constructions durables 33
4.10. Accessibilité aux personnes handicapées 34
ARTICLE 5 – DEFINITIONS 35
ARTICLE 6 – PRECISIONS QUANT AUX NOTIONS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME 43
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 47
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua 49
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub 57
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc 63
CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ud 71
CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uep et Uep1 79
CHAPITRE 6 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Up et Up1 83
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 93
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A, Aha, Ap et Ag 95
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N 105
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N et Np 107
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nep 115
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nl 119
ANNEXE 1. PALETTE DE COULEUR POUR LES FACADES 125
ANNEXE 2. PALETTE DE COULEUR POUR LES VOLETS 127
ANNEXE 3. PALETTE DE COULEUR POUR LES FERRONNERIES 128

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

La commune du Tignet, couverte par le présent PLU, est divisée en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles. Les délimitations de ces zones sont reportées au document graphique dit « plan de zonage ».

I - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 2 du présent règlement sont :

- **La zone Ua** correspondant aux parties urbanisées les plus anciennes du Tignet développées à l'époque sous forme de hameaux, et notamment le village du Tignet ;
- **La zone Ub** correspondant au domaine de l'Istre, zone résidentielle caractérisée par une forte densité et des constructions essentiellement mitoyennes ;
- **La zone Uc** correspondant aux zones d'urbanisation récente de densité modérée, au caractère résidentiel dominant, situées au sud de la RD2562 et qui pourront être densifiées ;
- **Les zone Up** correspondant aux zones d'urbanisation récente au caractère résidentiel dominant, mais présentant différents enjeux, paysagers, patrimoniaux, d'insuffisance des réseaux (voirie notamment), d'aléas forts RGA, un historique agricole, … justifiant d'y contraindre très fortement l'urbanisation nouvelle. Elles se divisent en deux sous-zones :
  - **Up,** de densité faible, et localisée en bonne partie sur les coteaux paysager du Tignet ;
  - **Up1,** de densité modérée, et localisée essentiellement au nord de la RD2562, entre Peymeinade, et le rond-point des Forces Alliées.
- **La zone Ud** correspondant à la zone du Val du Tignet, comportant une mixité des fonctions et des constructions, à dominante économique et notamment commerciale.
- **La zone Uep** correspondant aux zones réservées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et souvent déjà largement occupées par ces activités. Elle comprend une **sous-zone Uep1** uniquement dédiée à la réalisation d'un espace public / parc au cœur du Val du Tignet.

II - Les zones agricoles, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 3 du présent règlement. Ces zones sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles correspondent à :

- **La zone A,** où sont uniquement autorisés les constructions nécessaires à l'exploitation agricole (excluant l'habitation au regard du PPRif), les extensions et annexes accolées aux habitations existantes et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions ;
- **La zone Aha,** où sont uniquement autorisés les constructions nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les habitations nécessaires à l'activité), les extensions et annexes accolées aux habitations existantes et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions ;
- **La zone Ap**, correspondant aux zones agricoles situées dans le « grand cadre paysager » du SCoT'Ouest (issu de la DTA), et où sont uniquement autorisés les constructions légères nécessaires à l'exploitation agricole, et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions ;
- **La zone Ag**, dédiée au secteur de Grangeneuve, et où au regard des prescriptions du SCoT'Ouest concernant les « espaces agricoles et pastoraux à préserver » seules sont autorisés les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et les équipements d'intérêt collectif et services publics de manière très limitée.

III- Les zones naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 4 du présent règlement. Ce sont des zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), de leur caractère d'espaces naturels … Elles correspondent à :

- **La zone N,** zone naturelle à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue paysager, environnemental et écologique, et où sont autorisés les exploitations forestières et pastorales, les extensions aux habitations existantes et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions ;
- **La zone Np,** zone naturelle située dans le « grand cadre paysager » du SCoT'Ouest (issu de la DTA), et où sont uniquement autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions et les exploitations pastorales ;
- **La zone Nep,** zone dédiée à la création d'équipements d'intérêt collectif et services publics réversibles, pour les services techniques communaux, sur un espace de faibles enjeux, et en continuité de l'urbanisation sous le stade ;
- **La zone Nl,** zone dédiée au développement d'activités sportives et de loisirs, sur le secteur de l'Apié de Josson.

<u>En outre, des prescriptions particulières peuvent affecter tout ou partie de ces zones :</u>

- Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en application de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- Des **espaces boisés classés (EBC)** en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme ;
- Des **zones non aedificandi** en application de l'article R151-31 du code de l'urbanisme, du fait de l'existence de risques naturels autres que les incendies de forêt ;
- Des secteurs tramés en application de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, dans lesquels les constructions sont soumises à une étude de sol pour mouvement de terrain du fait de l'existence de **risques naturels liés au retrait / gonflement des argiles** ;
- Une **protection des continuités écologiques « Trame verte et bleue »** en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Seuls sont autorisés les aménagements liés à la gestion des risques naturels ;
- Des **protections paysagères** en application du L151-19 du code de l'urbanisme ;
- **Des protections d'immeubles bâtis** au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
- **Des orientations d'aménagement et de programmation** au titre de l'article L151-6-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

2.1. Adaptations techniques

Les constructions, installations, équipements et travaux correspondant à la destination équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent ne pas respecter les règles applicables (dispositions particulières et règles applicables à chaque zone, à l'exception des article 1 et 2 de chaque zone).

2.2. Adaptations mineures / Dérogations

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune adaptation ou dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme ; et des dérogations prévues au L.152-4, L.152-5 et L152-6 du Code de l'Urbanisme.

2.3. Prise en compte des constructions existantes et reconstructions après sinistre

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 les travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, y compris dans le cadre de sa reconstruction.

La reconstruction d'une construction existante (donc légalement édifiée) pourra être effectuée à l'identique (en cas de sinistre ou de démolition volontaire) nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. Cela concerne notamment l'emprise au sol, la hauteur, la volumétrie, les prospects, … L'aspect extérieur de la construction pourra néanmoins être adapté selon les règles applicables dans le PLU.

2.4. Implantation des constructions

Le retrait est mesuré à partir de la façade sauf dans le cas de débord de toiture supérieur à 0.50 m. Dans ce cas le retrait est calculé à partir de l'extrémité du dépassé de la toiture.

Les constructions situées en zone U devront observer un recul minimum de 5.00 m des limites des zones A et N, sauf règle plus contraignante qui serait applicable par ailleurs.

Les constructions devront observer un recul minimum de 10.00 m depuis l'alignement de la Route Départementale 13 (RD13) et de 20.00 m depuis l'axe de Route Départementale 2562 (RD2562) sauf pour les constructions existantes au moment de l'approbation du PLU dont les extensions pourront reprendre l'alignement existant. Dans tous les cas, le long des voiries départementales hors agglomération, le règlement de voirie départementale en cours de validité doit être appliqué.

Le long des canaux, les constructions et installations devront respecter un recul minimum de 10.00 m mesuré par rapport aux berges du canal. Tout aménagement sur l'emprise d'un canal ou dans la bande de 10.00 m le long des berges nécessitera l'accord du gestionnaire du canal (notamment les ASA).

2.5. Isolation par l'extérieur

Dans l'ensemble des zones et des prescriptions applicables, pour les constructions existantes au moment de l'approbation du PLU, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades

est autorisée dans la limite de 0.30 m d'épaisseur par rapport à la façade existante, et ce nonobstant les règles de coefficient d'emprise au sol applicables (y compris si une prescription interdit toute emprise au sol supplémentaire). Cette règle ne s'impose pas aux règles d'implantation des constructions, pour lesquelles une dérogation pourra être sollicitée au cas par cas au titre des articles L152-5 et R152-6 notamment.

La mise en œuvre de la surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et respecter les impératifs techniques, ainsi que l'ensemble des règles d'aspect extérieur des constructions applicable (article 5 de chaque zone notamment, prescription patrimoniale …).

2.6. Imposition de conformité aux normes du PLU en vigueur appliquée aux unités foncières et constructions existantes

Le Plan Local d'Urbanisme impose que toutes les opérations d'aménagement, en tant qu'occupation et utilisation du sol, et notamment les divisions foncières, respectent l'intégralité des dispositions de la zone. L'autorisation d'opération d'aménagement, notamment la division, est ainsi conditionnée à ce que toutes les nouvelles unités foncières, et l'unité foncière initiale (parcelle-mère) après l'exécution, respectent à la fois :

- Les superficies minimales d'épandage en cas d'assainissement individuel, ou le remplacement préalable de l'ouvrage d'assainissement, ou le raccordement au réseau d'assainissement public ;
- Les volumes de stockage des eaux pluviales, ou le remplacement préalable de l'ouvrage ;
- Les règles de prospect face aux voies et emprises publiques ;
- Les règles de prospect entre les bâtiments existants et les nouvelles limites séparatives y compris en cas de servitude de cour commune ;
- Les règles d'emprise au sol ;
- Les règles de stationnement ;
- L'application des taux d'espaces verts.

2.7. Les murs

Restanques

Les structures en restanques existantes devront être préservées au maximum et/ou, dans le cas de destruction pour permettre l'implantation des constructions, être reconstituées aux abords de la construction notamment sur les espaces terrassées. On s'appuiera sur la structure d'origine pour cette reconstitution (dimensions, matériaux, organisation …).

La hauteur maximale des restanques sera de 1.50 m pour une profondeur minimum de 1.50 m sauf disposition historique différente et dûment justifiée.

(Des dispositions plus contraignantes peuvent s'appliquer – voir notamment prescriptions dédiées).

Murs de soutènement *(voir définition page 39)*

Les murs de soutènement ne sont autorisés que pour permettre la réalisation des constructions principales, extensions, annexes, piscines et terrasses et sous réserve de nécessité technique.

Les murs de soutènement devront être constitués ou parementés de moellons de pierre du pays et recevront des plantations grimpantes ou retombantes. Les murs de soutènement dit enrochements cyclopéens sont également autorisés.

Leur hauteur maximale est limitée à 3.00 m sauf pour les enrochements cyclopéens dont la hauteur est limitée à 1.50 m. En cas de nécessités techniques, une hauteur supérieure pourra être accordée sous réserve de démontrer la bonne intégration paysagère de l'aménagement.

Si la hauteur dépasse 1,50 m, la hauteur supplémentaire sera traitée en retrait horizontal de 1,50 m, ce retrait ayant pour but d'être végétalisé par des arbres et arbustes.

Pilotis

Les constructions sur pilotis sont interdites.

Murs « libres »

En dehors des typologies de murs précitées, et notamment les restanques, l'ensemble des murs ne formant pas assise d'un bâtiment ou clôture en limite de propriété sont interdits.

2.8. Les clôtures

Nb : Ces dispositions applicables à l'ensemble des zones sont complétées par les articles 5 de chaque zone (matériaux, hauteur …).

L'édification des clôtures et des murs est soumise à déclaration sauf celles nécessaires à l'activité agricole conformément à la délibération du Conseil Municipal de la commune.

Les clôtures devront dans tous les cas respecter les prescriptions établies par les PPR en vigueur.

Sauf dispositions particulières visées dans le règlement de la zone, l'édification d'une clôture est facultative, toutefois sa construction est soumise à autorisation.

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux.
- En recherchant la simplicité des formes et des structures.
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

L'autorisation d'édifier une clôture pourra être soumise à des prescriptions spécifiques (retrait, hauteur…) ou refusée, dès lors que celle-ci :

- Est située aux intersections de voies publiques ou privées, pour des motifs de sécurité.
- Est de nature à porter atteinte à l'environnement urbain et naturel par son architecture ou par les matériaux qui la composent.
- Est de nature à accentuer les risques naturels (inondation, incendie, glissement de terrain, etc.)
- Est située en zone naturelle.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupe d'habitations…) le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement afin de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Les haies vives ou écrans de verdure, composés d'essences locales variées, sont recommandées afin de dissimuler un grillage de protection.

Pour les clôtures maçonnées, les matériaux destinés à être recouverts le seront obligatoirement dans l'année qui suit l'édification, dans le respect des règles édictées dans chaque zone.

Les clôtures devront être perméables afin de faciliter notamment la circulation de la petite faune.

2.9. Desserte par les réseaux

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, d'assainissement ou d'électricité non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

2.10. Alimentation en eau potable

Toute autorisation d'urbanisme ne pourra être accordée que si la commune est en capacité d'assurer pour le projet son alimentation en eau potable ou si la construction est alimentée par des sources et les puits dans les limites autorisées par les réglementations nationales et départementales.

2.11. Ouvrages publics de transport d'électricité

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité et du Réseau Public de Distribution d'Electricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont admis dans toutes les zones de ce règlement. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des raisons de sécurité vis-à-vis des tiers ou d'impératifs techniques.

De plus, les dispositions des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB du Réseau Public de Transport d'Electricité et HTA du Réseau Public de Distribution d'Electricité.

De plus, les dispositions des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB du Réseau Public de Transport d'Electricité.

2.12. Assainissement des eaux usées

Il convient de se référer, notamment avant toute demande d'installation d'assainissement individuel, au plan de zonage de l'assainissement de la commune.

En l'absence de réseau public d'assainissement « eaux usées », l'installation des dispositifs d'assainissement autonome des maisons individuelles devra être conforme aux règles techniques définies par la législation en vigueur et notamment aux directives du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

À l'intérieur des propriétés, les rejets d'eaux pluviales ne devront pas être dirigés vers les réseaux d'eaux usées.

2.13. Création d'accès sur la voie publique

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voirie.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée.

L'ouverture des portails ne pourra s'effectuer à l'extérieur des propriétés.

L'implantation des portails (ou accès équivalent au terrain) devra permettre d'offrir de bonnes conditions de visibilité afin de limiter les risques. Ils doivent notamment être implantés à 4.00 m de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser et de réaliser un revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement, à la terre, graviers etc., de se déverser sur la chaussée.

Les accès devront présenter une pente maximum de 15 %, et de 5% pour les 5 premiers mètres linéaires.

Sur les routes départementales, hors agglomération, l'accès est soumis à autorisation du Conseil Départemental.

2.14. Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles devront présenter une pente maximum de 15 %, et de 5% pour les 5 premiers mètres linéaires au niveau des intersections.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

2.15. Voirie départementale

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être appliqué.

2.16. Stationnement

<u>Généralités :</u>

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2.50 m et une profondeur de 5.00m. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

Les nouveaux espaces de manœuvre et parkings extérieurs, lorsqu'ils ne sont pas aménagés sur des sous-sols, seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées soit :

- Sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat ;
- 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 ;
- De l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Toutefois, 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, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et pour les résidences universitaires, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

L'ensemble des règles concernant la création de places de stationnement établies dans les sous-sections « stationnement » afférentes à chaque zone, ne s'appliquent pas aux annexes et extensions de moins de 15 m² de surface de plancher ou ne générant pas de surface de plancher.

Accessibilité PMR :

Pour les constructions existantes, une adaptation des règles applicables à chaque zone est possible pour faciliter l'accès aux logements existants à la date d'approbation du PLU dès lors que le pétitionnaire démontre qu'une personne à mobilité réduite doit y résider.

En cas de mise aux normes d'accessibilité d'un ERP il est autorisé que les places de stationnements dédiées aux P.M.R soient prises sur le parc de stationnement existant. Aucune création de places de stationnement supplémentaire n'est donc exigée, mais les places de stationnement existantes et transformées devront être aux normes PMR.

Stationnement des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route) :

Caractéristiques de l'espace destiné au stationnement des vélos tel que réglementé ci-dessous :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé est surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

L'espace possèdera une superficie minimum de 0.75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les nouvelles constructions à destination de bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

L'espace possèdera une superficie représentant un minimum de 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les autres destinations, le stationnement des vélos n'est pas réglementé.

2.17. Antennes et paraboles

Les antennes et paraboles seront de préférence rectangulaires et plates.

Sur les bâtiments de plus de trois logements, en cas de pose d'une antenne ou parabole, celle-ci devra être obligatoirement une antenne/parabole collective de télévision, et posée en toiture. Les antennes/paraboles privées, même en complément, sont de fait interdites.

2.18. L'éclairage extérieur / Préservation de la trame noire

Tous les appareils d'éclairage extérieur, publics ou privés devront être équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteurs) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant de la sorte toute diffusion de la lumière vers le ciel.

2.19. Equipements liés aux réseaux, énergies et/ou à la communication etc.

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ils peuvent suivre les avant-toits, les rives, les descentes d'eau pluviale ou les limites de mitoyenneté entre immeubles. Cette disposition est à prévoir à l'occasion des rééquipements ou du ravalement des façades en prenant attache auprès du gestionnaire.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards, …) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Les équipements liés aux énergies renouvelables et/ou à la communication (capteurs solaires, vérandas, serres, photovoltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatiques, antennes et autres) doivent être intégrés et adaptés aux bâtis existants et à l'environnement patrimonial et paysager en évitant l'effet de superstructure rajoutée.

2.20. Installations, travaux divers et citernes

Pour les installations, travaux divers et citernes non enterrées existantes, des aménagements afin de masquer ces installations seront réalisés en cohérence avec l'environnement paysager et bâti (haie, rideaux végétaux, muret …), sous réserve d'être compatibles avec les PPR.

Pour les nouvelles citernes, ou en cas de déplacement d'une citerne existante, celles-ci devront obligatoirement être enterrées.

2.21. Gestion des substances toxiques ou dangereuses

Le stockage des substances toxiques ou dangereuses sera fait dans des conditions de sécurité et d'étanchéité appropriées. Le risque de contamination des sols et des eaux lié aux déchets et aux différentes substances toxiques ou dangereuses stockées sur site doit être correctement maîtrisé.

Les déchets devront faire l'objet d'un traitement approprié : décantation, récupération, recyclage.

Concernant les activités les plus polluantes ou les plus dangereuses, leur gestion devra faire l'objet d'une autorisation spéciale auprès des services de l'Etat en charge de l'environnement.

Concernant les activités les moins polluantes ou les moins dangereuses, leur gestion devra faire l'objet d'une déclaration qui consiste à faire connaître au Préfet son activité et à respecter les prescriptions générales applicables aux installations soumises à déclaration et qui font l'objet d'arrêtés préfectoraux.

2.22. Prélèvement de matériaux et prises en compte des risques naturels

Les prélèvements de matériaux dans les cours d'eau, aux fins d'entretien et de curage de leur lit, les ouvrages publics liés à l'endiguement et d'une façon générale, les dispositifs de protection contre les risques naturels, peuvent être autorisés nonobstant les règles applicables à la zone.

2.23. Recul par rapport aux vallons

Les marges de recul libre de toute construction sont portées à 15 mètres du haut de la berge pour les cours d'eau ou de l'axe du thalweg pour les vallons secs dans les zones U (urbaines) et à 20 mètres du haut de la berge pour les cours d'eau ou de l'axe du thalweg pour les vallons secs dans les zones A (agricoles) et N (naturelles) et ce nonobstant les règles applicables dans chaque zone. Dans les zones urbaines, des dispositions différentes peuvent être adoptées sous réserve de la justification de la stabilité existante des berges sans toutefois être inférieures à 10 mètres (étude d'expertise hydraulique et de risque).

Nb : Les vallons sont repérés à titre informatif sur le plan de zonage. Ces éléments graphiques ne s'imposent pas à l'application de cette règle, qui restera applicable à tout vallon (y compris ceux qui ne seraient pas repérés), et ne s'appliquera pas si un vallon repéré n'existe pas sur le terrain.

ARTICLE 3 – PRESCRIPTIONS / SERVITUDES GRAPHIQUES

Nb : Les prescriptions suivantes s'appliquent en addition aux règles édictées pour chaque zone. Sauf mention contraire, la règle la plus contraignante s'applique.

3.1. Les risques naturels

Sur les secteurs tramés en application de l'article R151-31 du code de l'urbanisme **du fait de l'existence de risques géologiques forts** toute construction est interdite sauf celles liées à la gestion des risques.

Sur les secteurs tramés en application de l'article R151-34 du code de l'urbanisme **du fait de l'existence de risques naturels liés au retrait / gonflement des argiles moyen à fort**, les constructions sont soumises à une étude de sol pour mouvement de terrain du fait de l'existence de risques, lorsqu'elles sont soumises à permis de construire.

3.2. Préservation de l'environnement

Dans les 2 protections suivantes, tout aménagement participant d'une dégradation de la trame noire est interdit, sauf en cas de nécessité impérative (sécurité …) liée à des aménagements publics ou d'intérêt collectif, et en utilisant dans ce cas des éclairages permettant de réduire les impacts au minimum.

Trame verte :

Dans les secteurs tramés pour des motifs d'ordre écologique reportés sur le plan de zonage du présent PLU, et **concernant la protection de la trame verte** :

- Toute construction est interdite sauf celles liées à la protection contre les risques naturels ;
- Tout aménagement est interdit sauf ceux liés à la mise en valeur du milieu (pour des fins éducatives, pédagogiques, scientifiques, si et seulement si ces projets ne compromettent pas la qualité ou le rôle fonctionnel de ces espaces) ou à la protection contre les risques naturels ;

Les secteurs artificialisés qui pourraient être tramés, ainsi que l'entretien des routes, voies, accès existants et leur éventuel élargissement pour des raisons de sécurité, ou pour les besoins de la collectivité… sont exclus de la prescription.

Il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 du CU pour les coupes et **abattages d'arbres, lorsque ces secteurs sont boisés.**

Trame bleue :

Dans les secteurs tramés pour des motifs d'ordre écologique reportés sur le plan de zonage du présent PLU, et **concernant la protection de la trame bleue** :

- Toute construction est interdite sauf celles liées à la protection contre les risques naturels ;
- Tout aménagement est interdit sauf ceux liés à la mise en valeur du milieu (pour des fins éducatives, pédagogiques, scientifiques, si et seulement si ces projets ne compromettent pas la qualité ou le rôle fonctionnel de ces espaces) ou à la protection contre les risques naturels ;
- Les ouvrages hydroélectriques ne sont pas interdits mais une analyse écologique précise des impacts devra être réalisée.

Cette prescription pourra être levée sous condition de la réalisation d'une étude certifiée par un expert écologue concluant à l'absence réelle d'enjeux environnementaux / zone humide dans le secteur étudié.

Les secteurs artificialisés comme les routes, les ponts (des éléments de trame bleue peuvent être effectivement présents en dessous), parkings, situés au-dessus d'un busage, etc. qui pourraient être tramés sont exclus de la prescription.

Les trames présentes ne remettent pas en cause la possibilité de réaliser en survol de la zone des équipements techniques (ponts, passerelles …).

Ces secteurs n'ont pas pour caractéristique de constituer des espaces boisés, sauf pour les ripisylves. Il n'est donc pas fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 du CU pour les coupes et abattages d'arbres.

3.3. Espaces boisés classés

Dans les secteurs tramés en tant qu'espace boisé classé est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

3.4. Les protections visant à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier certains éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Eléments de paysage :

Préservation des secteurs paysagers correspondants aux propriétés présentant des restanques et oliviers :

Dans les secteurs tramés pour la préservation des propriétés présentant des restanques et oliviers, l'ensemble des destinations de constructions (hors « équipements d'intérêt collectif et services publics ») autorisées par les règles applicables à chaque zone ne le sont qu'à condition de ne pas générer la démolition d'une restanque existante (pour les constructions qui ne présentent pas d'autres solutions techniques, la restanque pourra néanmoins être restructurée à l'endroit de la construction, pour intégrer la construction au système de restanque) ou le déplacement ou la coupe d'arbres sur ces restanques (sauf pour replanter des oliviers, ou en cas de nécessité liée aux risques ou à la sécurité des biens et personnes, ou autre raison technique dûment justifiée), et d'être uniquement :

- Des travaux, aménagements, installations, ne créant pas d'emprise au sol ;
- Un changement de destination d'une construction existante au moment de l'approbation du PLU, et uniquement dans le volume existant ;

- Une démolition / reconstruction des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU, uniquement sur l'emprise existante de cette construction, cette emprise pouvant éventuellement être majorée de 15 % pour une construction principale, si la future construction correspond à un bâtiment « BEPOS » (cette règle s'impose aux règles de CES applicables à chaque zone) ;
- Une extension (une seule fois) ou des annexes à des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU dans la limite :
    - De 2 annexes maximum y compris les annexes existantes, situées à moins de 20.00 m de la construction principale existante :
        - Dont 1 seul cabanon/abris de jardin dont la surface sera limitée à 15m² d'emprise au sol et de surface de plancher ;
        - Dont une seule piscine de moins de 40 m² de surface de bassin.
    - De 30% de la surface de plancher existante et de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher (la règle la plus contraignante s'applique), pour l'ensemble des extensions et annexes existantes et à créer, <u>à l'exception des extensions en surélévation</u> ne créant pas d'emprise au sol supplémentaire, pour lesquelles la limite de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher ne s'applique pas (cette dernière règle s'impose aux règles de CES applicables à chaque zone).

Des pistes d'accès perméables et intégrées pourront être réalisées en cas de nécessité technique.

<u>Préservation de l'ensemble des coteaux paysagers :</u>

Dans les secteurs tramés pour la préservation des coteaux paysagers du Tignet l'ensemble des destinations de constructions (hors « équipements d'intérêt collectif et services publics ») autorisées par les règles applicables à chaque zone ne le sont qu'<u>à condition</u> de ne pas générer la démolition d'une restanque existante (pour les constructions qui ne présentent pas d'autres solutions techniques, la restanque pourra néanmoins être restructurée à l'endroit de la construction, pour intégrer la construction au système de restanque) ou le déplacement ou la coupe d'arbres sur ces restanques (<u>sauf</u> pour replanter des oliviers, ou en cas de nécessité liée aux risques ou à la sécurité des biens et personnes, ou autre raison technique dûment justifiée), et d'être uniquement :

- Des travaux, aménagements, installations, ne créant pas d'emprise au sol ;
- Un changement de destination d'une construction existante au moment de l'approbation du PLU, et uniquement dans le volume existant ;
- Une démolition / reconstruction des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU, uniquement sur l'emprise existante de cette construction (cette règle s'impose aux règles de CES applicables à chaque zone) ;
- Une extension (une seule fois) ou <u>des annexes accolées (sauf piscines)</u> à des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU dans la limite :
    - De 2 annexes maximum y compris les annexes existantes :
        - Dont 1 seul cabanon/abris de jardin dont la surface sera limitée à 15m² d'emprise au sol et de surface de plancher ;
        - Dont une seule piscine de moins de 40 m² de surface de bassin et située à moins de 5.00 m de la construction principale ;
    - De 30% de la surface de plancher existante et de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher (la règle la plus contraignante s'applique), pour l'ensemble des extensions et annexes existantes et à créer.

Immeubles bâtis :

Le PLU du Tignet a identifié 9 monuments ou bâtiments à préserver au regard de leur valeur culturelle, historique ou architecturale :

N° PLU **« Bastide RD 2562 »** **N° parcelle : B 2665**

B1

Ancienne bastide en pierre entièrement rénovée, au cœur de la zone commerciale.

Il conviendra de préserver l'aspect de la construction nonobstant les règles du PLU afférentes à la zone où elle se situe et notamment l'aspect extérieur (pierre apparente, encadrements et seuils en pierre, linteaux en bois, menuiseries, ordonnancement des ouvertures, pentes de toiture et matériaux, génoises …) et les volumes. Une extension modérée peut être autorisée si elle s'intègre à la volumétrie générale.

Tout aménagement devra permettre de préserver les perspectives sur le bâtiment depuis la RD2562.

N° PLU **179, Avenue du Docteur Belletrud** **N° parcelle : A 4266**

B2

Il conviendra de préserver l'aspect des constructions (maison et ancienne chapelle) nonobstant les règles du PLU afférentes à la zone où elle se situe et notamment l'aspect extérieur (pierre apparente pour la maison / enduit pour la chapelle, teintes des façades, encadrements et seuils en pierre, linteaux, menuiseries, ordonnancement des ouvertures, voutes, escaliers, pentes de toiture et matériaux, génoises, croix de la chapelle, murets …) et les volumes. Une extension modérée peut être autorisée si elle s'intègre à la volumétrie générale.

N° PLU **239a, Avenue du Docteur Belletrud** **N° parcelle : A 369 et 370**

B3

Il conviendra de préserver l'aspect des constructions nonobstant les règles du PLU afférentes à la zone où elle se situe et notamment l'aspect extérieur (pierre apparente, encadrements et seuils en pierre, linteaux, menuiseries, ordonnancement des ouvertures, voutes, escaliers, pentes de toiture et matériaux, génoises, …) et les volumes. Une extension modérée peut être autorisée si elle s'intègre à la volumétrie générale.

N° PLU **Maison des Guichards** **N° parcelle : A 304, 305 et 306**

B4

Il conviendra de préserver l'aspect des constructions nonobstant les règles du PLU afférentes à la zone où elle se situe et notamment l'aspect extérieur (pierre apparente ou enduit à pierres vues, encadrements et seuils en pierre, linteaux, ordonnancement des ouvertures, voutes, escaliers, pentes de toiture et matériaux, génoises, …) et les volumes.

N° PLU **19, route de Saint-Cézaire** **N° parcelle : A 231, 232, 235, 1809 et 1810**

B5

Il conviendra de préserver l'aspect des constructions nonobstant les règles du PLU afférentes à la zone où elle se situe et notamment l'aspect extérieur (pierre apparente, encadrements et seuils en pierre, linteaux, ordonnancement des ouvertures, voutes, escaliers, pentes de toiture et matériaux, génoises, …) et les volumes.

N° PLU **607, Chemin des Veyans** **N° parcelle : A 1407, 1408, 1412, 1413, 1414, 1415**

B6

Il conviendra de préserver l'aspect des constructions nonobstant les règles du PLU afférentes à la zone où elle se situe et notamment l'aspect extérieur (pierre apparente ou enduit à pierre vue, encadrements et seuils en pierre, linteaux, ordonnancement des ouvertures, voutes, pentes de toiture et matériaux, génoises, œuvres d'art …) et les volumes. Une extension modérée peut être autorisée si elle s'intègre à la volumétrie générale.

N° PLU **B7** | **Les Moulins** | **N° parcelle : A 1552**

Il conviendra de préserver l'aspect des constructions nonobstant les règles du PLU afférentes à la zone où elle se situe et notamment l'aspect extérieur (pierre apparente ou enduit à pierre vue, encadrements et seuils en pierre, linteaux, ordonnancement des ouvertures, voutes, pentes de toiture et matériaux, génoises, œuvres d'art …) et les volumes Une extension modérée peut être autorisée si elle s'intègre à la volumétrie générale.

N° PLU **B8** | **Maison sur la résidence « la Ravanelle »** | **N° parcelle : A 3720**

Il conviendra de préserver l'aspect des constructions nonobstant les règles du PLU afférentes à la zone où elle se situe et notamment l'aspect extérieur (pierre apparente ou enduit à pierre vue, encadrements et seuils en pierre, linteaux, ordonnancement des ouvertures, voutes, pentes de toiture et matériaux, génoises, œuvres d'art …) et les volumes. Une extension modérée peut être autorisée si elle s'intègre à la volumétrie générale.

N° PLU **B9** | **Le Castellaras** | **N° parcelle : A 839 (et abords)**

Sur l'ensemble des ruines correspondant au Castellaras, sont autorisés uniquement les travaux visant à préserver les vestiges présents ainsi que toute action de protection et de valorisation s'appuyant notamment sur les composantes historiques de cet élément.

Les prélèvements de matériaux correspondant à ce patrimoine sont interdits, sauf pour une finalité de mise en valeur du site notamment dans des espaces publics d'exposition, de muséographie…

Ces règles ne s'appliquent pas pour toute opération visant à améliorer la sécurité sur site.

Toute démolition, même partielle, est interdite, sauf pour raison sanitaire ou de sécurité ; et est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

3.5. Les emplacements réservés

Conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme : *« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques […] »

L'article L152-2 du code de l'urbanisme prévoit que : *« Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.*

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants. »

Les emplacements réservés délimités sont les suivants :

Nom	Objet	Destinataire	Superficie
ER n°1	Création d'un réservoir de 1500 m²	Régie des Eaux du Canal Belletrud	1207 m²
ER n°2	Gestion des eaux pluviales (bassin de rétention …)	Commune du Tignet	201 m²
ER n°3	Création d'un espace public / Jardin / Parc publics	Commune du Tignet	5914 m²
ER n°4	Aire naturelle non aménagée à destination des scolaires	Commune du Tignet	871 m²
ER n°5	Aire de manœuvre en lien avec la défense incendie	Commune du Tignet	98 m²

3.6. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) liées à la « thématique Trame verte et bleue, et à la trame noire » concernent l'ensemble du territoire et doivent être respectées dans leurs principes pour l'ensemble des opérations, dans un rapport de compatibilité.

Il convient de se référer à la pièce n°3 du PLU.

ARTICLE 4 – INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

4.1 Les risques naturels

PPRif :

Les dispositions du plan de prévention des risques d'incendies de forêts approuvé par arrêté préfectoral n°2007-318 du 4 juin 2007 sont applicables sur la commune.

Les pétitionnaires doivent intégrer de manière conforme ce document dans l'élaboration de leurs projets (Annexe 5.1.G.) et vérifier auprès des services compétents que celui-ci est encore le document applicable au moment de leur demande d'autorisation d'urbanisme.

Obligation légale de débroussaillement (OLD) :

Les obligations légales de débroussaillement doivent être respectées.

Le règlement permanent du débroussaillement obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le Département des Alpes-Maritimes est fixé par arrêté préfectoral.

Tout pétitionnaire devra utilement se référer à l'annexe 5.3. du PLU (ou à l'arrêté en cours de validité) afin de vérifier le règlement applicable.

Risque sismique :

La commune est située en zone de sismicité modérée (3).

Les dispositions prévues notamment par le code de l'habitation et de la construction devront être respectées.

Radon :

La commune est située dans une zone à « potentiel radon significatif ».

Les réglementations concernant la prise en compte des risques liés au radon doivent être appliquées dans leur version en vigueur.

4.2. Prescriptions archéologiques

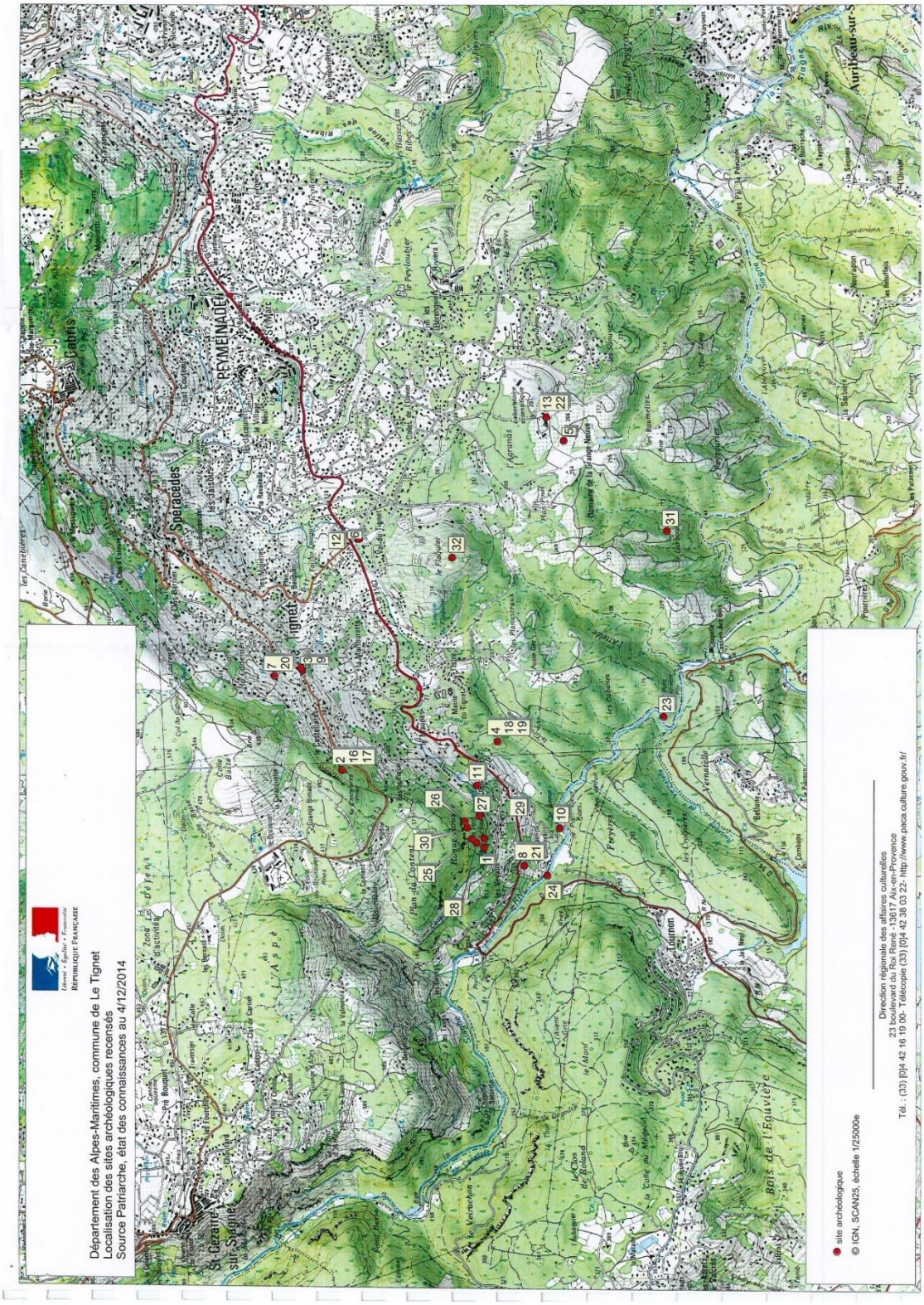
L'extrait ci-joint de la carte archéologique reflète l'état de la connaissance au 4 décembre 2014. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés et en aucun cas elle ne peut être considérée comme exhaustive.

Sur l'ensemble du territoire communal, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R. 523-4).

Conformément aux dispositions du code du patrimoine, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, art. L. 522-4) ; les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du code de l'urbanisme peuvent décider de saisir le préfet de

région en se fondant sur les éléments de localisation dont elles ont connaissance (livre V, art.R.523-8)

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



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Le Tignet (06)

Base archéologique nationale Patriarche

Nota bene : Les numéros absents sur la carte correspondent aux sites archéologiques mal localisés

Nombre d'entités : 32

N° de l'EA	Identification
06 140 0001	LE TIGNET / GROTTE DE FONT DU ROURE / FONT DU ROURE / grotte sépulcrale / Age du bronze
06 140 0002	LE TIGNET / CASTELLARAS / / enceinte / Second Age du fer
06 140 0003	LE TIGNET / PROPRIETE WILSON/PROPRIETE FOGT / / sépulture / Gallo-romain
06 140 0004	LE TIGNET / SAN-PEIRE / / Gallo-romain / pressoir
06 140 0005	LE TIGNET / GRANGE NEUVE EST (LA)/CANDEOU OUEST / / villa / Gallo-romain
06 140 0006	LE TIGNET / SCIERIE (LA) / / nécropole / Gallo-romain
06 140 0007	LE TIGNET / CHAPELLE (LA) / / habitat / Gallo-romain
06 140 0008	LE TIGNET / VEYANS-SUD (LES) / / occupation ? / voie ? / Gallo-romain
06 140 0009	LE TIGNET / Vieux-Village / / occupation / Gallo-romain
06 140 0010	LE TIGNET / PONT VIEUX (LE) / / pont / Moyen-âge classique
06 140 0011	LE TIGNET / FONT DU ROURE 2/LA GORGUE / / occupation / Gallo-romain
06 140 0012	LE TIGNET / FAISSE LONGUE / / habitat / Gallo-romain
06 140 0013	LE TIGNET / GRANGE NEUVE (LA) / / occupation / Gallo-romain
06 140 0014	LE TIGNET / PONT DE LA SIAGNE / / production alimentaire végétale / Gallo-romain
06 140 0015	LE TIGNET / PROPRIETE GUERBY / / sépulture / Gallo-romain
06 140 0016	LE TIGNET / CASTELLARAS / / habitat / Gallo-romain
06 140 0017	LE TIGNET / CASTELLARAS / / enceinte / Moyen-âge classique
06 140 0018	LE TIGNET / SAN-PEIRE / / édifice fortifié / Moyen-âge classique
06 140 0019	LE TIGNET / SAN-PEIRE / / village / Moyen-âge classique
06 140 0020	LE TIGNET / CHAPELLE (LA) / / dépôt / Bas-empire
06 140 0021	LE TIGNET / VEYANS-SUD (LES) / / occupation / Bas-empire
06 140 0022	LE TIGNET / GRANGE NEUVE (LA) / / demeure / Moyen-âge classique ?
06 140 0023	LE TIGNET / voie / vallon de Vernatelle / voie / Gallo-romain ?

N° de l'EA	Identification
06 140 0024	LE TIGNET / Pont des Veyans 2 / Moulins des Veyans / pont / Gallo-romain ?
06 140 0025	LE TIGNET / Charbonnière 2 de Roque-Rousse / / charbonnière / Epoque contemporaine
06 140 0026	LE TIGNET / Charbonnière 3 de Roque-Rousse / / charbonnière / Période récente ?
06 140 0027	LE TIGNET / Charbonnière 4 de Roque-Rousse / / charbonnière / Epoque contemporaine
06 140 0028	LE TIGNET / Charbonnière 5 de Roque-Rousse et abri des charbonniers / / occupation / charbonnière / Epoque contemporaine
06 140 0029	LE TIGNET / Four à chaux 2 de Roque-Rousse / / production de chaux / Période récente ?
06 140 0030	LE TIGNET / Four à chaux 3 de Roque-Rousse / / production de chaux / Période récente ?
06 140 0031	LE TIGNET / Le Petit Apié / / Epoque moderne / construction
06 140 0032	LE TIGNET / FLAQUIER (LE) / / occupation / Gallo-romain

4.3. Constructibilité aux abords de la RD2562 – Loi Barnier

La RD2562 est classée axe de grande circulation depuis le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 modifié par Décret n°2010-578 du 31 mai 2010. Elle est donc concernée par la loi Barnier (loi n° 95.101) du 2 février 1995 et par l'amendement Dupont (Articles L 111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme).

De ce fait, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie en dehors des espaces urbanisés, sauf présence d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Les constructions listées ci-dessous peuvent cependant être autorisées dans la bande, sous réserve que le règlement du plan local d'urbanisme ne les interdise pas :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Les bâtiments d'exploitation agricole ;
- Les réseaux d'intérêt public ;
- Les infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

4.4. Isolement acoustique en bordure des infrastructures de transports terrestres

L'arrêté préfectoral n°2016-112 révise le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département des Alpes-Maritimes dont le trafic est supérieur ou égal à 5000 véhicules par jour.

Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre des voies classées. Leur largeur correspond à la distance mentionnée dans l'arrêté annexé au PLU, reportée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée de la voie la plus proche des infrastructures routières. Dans ces secteurs, les règles relatives à l'isolation sonore fixées par l'arrêté s'appliquent.

La commune du Tignet est concernée par cet arrêté pour la RD2562 (100 m sur l'ensemble du tracé au moment de l'approbation du PLU). Tout pétitionnaire devra utilement se référer à l'annexe 5.4. du PLU (ou à l'arrêté en cours de validité) afin de vérifier les règles applicables aux constructions et installations dans ces secteurs.

4.5 Application de la loi Montagne

Dans chaque zone du PLU, nonobstant les règles applicables à la zone, les installations et ouvrages nécessaires aux établissements scientifiques, à la défense nationale, aux recherches et à l'exploitation de ressources minérales d'intérêt national, à la protection contre les risques naturels, à l'établissement de réseaux de communications électroniques ouverts au public et aux services publics autres que les remontées mécaniques sont autorisés si leur localisation dans ces espaces correspond à une nécessité technique impérative ou, dans le cas des communications électroniques, est nécessaire pour améliorer la couverture du territoire.

Cette possibilité s'applique notamment aux projets dont la nécessité technique impérative implique une installation en discontinuité de l'urbanisation comme par exemple les projets de microcentrales hydroélectrique.

Création de routes

La création de routes nouvelles de vision panoramique, de corniche ou de bouclage est interdite dans la partie des zones de montagne située au-dessus de la limite forestière, sauf exception justifiée par le désenclavement d'agglomérations existantes ou de massifs forestiers ou par des considérations de défense nationale ou de liaison internationale.

Préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares

Aucun plan d'eau répondant à ces caractéristiques n'existe sur le territoire.

Les chalets d'alpage :

Aucune construction ne correspond à cette définition sur le territoire.

4.6. Réciprocité avec les bâtiments agricoles

Article L. 111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

4.7. Autorisation de défrichement préalable

Article L.425-6 du Code de l'urbanisme : *« Conformément à l'article L. 341-7 du nouveau code forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 341-1 et L. 341-3 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis ».*

4.8. Réglementation applicable aux ruines

Article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme :

« La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

4.9. Les constructions durables

Article L111-16 du code de l'urbanisme :

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme […], le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. […] ».

Article R111-23 du code de l'urbanisme :

« Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils »

À noter que ces dispositions ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

4.10. Accessibilité aux personnes handicapées

Article L152-4 du code de l'urbanisme :

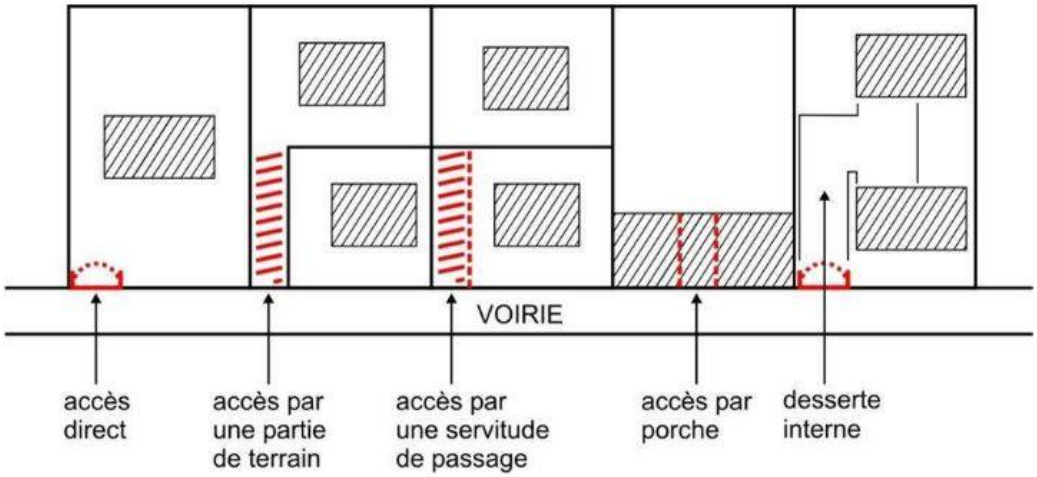
« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

[…]

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant ».

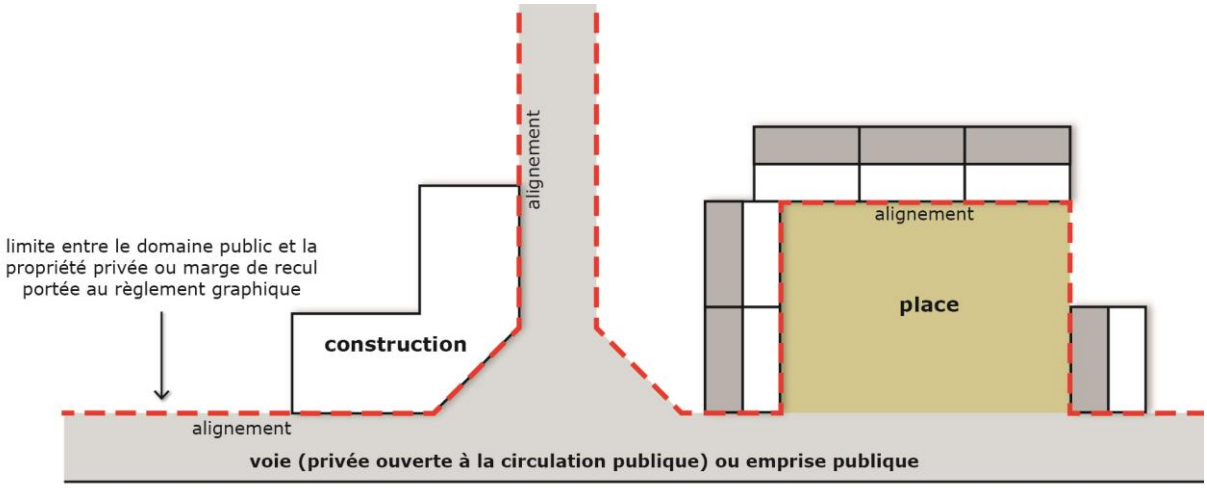
ARTICLE 5 – DEFINITIONS

Accès : L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail), dit « accès direct », ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit « accès indirect », par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



Activité pastorale : L'activité pastorale regroupe l'ensemble des activités d'élevage valorisant des espaces naturels. Ceci comprend notamment les activités d'apiculture, dans le cadre d'une activité agricole professionnelle.

Alignement : Limite que l'administration entend fixer entre le domaine public (ou voies ouvertes à la circulation publique) et le domaine privé riverain. L'alignement est donc confondu avec les limites de la plate-forme de la voie ou de l'espace public.



Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Les cabanons, abris de jardin et poolhouses bien que constituant annexes, sont traités de manière spécifique (voir définition ci-dessous).

Les piscines devront être considérées comme une annexe au sens du présent règlement, bien que pouvant également bénéficier de règles spécifiques (elles s'imposent alors aux règles de la même section applicables aux annexes).

Arbres de haute-tige : Arbre dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 m de haut et au moins 25 cm de circonférence à 1 m du sol.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Cabanon / abri de jardin : Constructions légères de type mobilière faisant office de débarras à l'extérieur.

Clairevoie : Ouvrage constitué d'éléments qui laissent passer le jour et la vue.

Clôture : Tout ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété, y compris quand celui-ci ne se trouve pas en limite de propriété.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

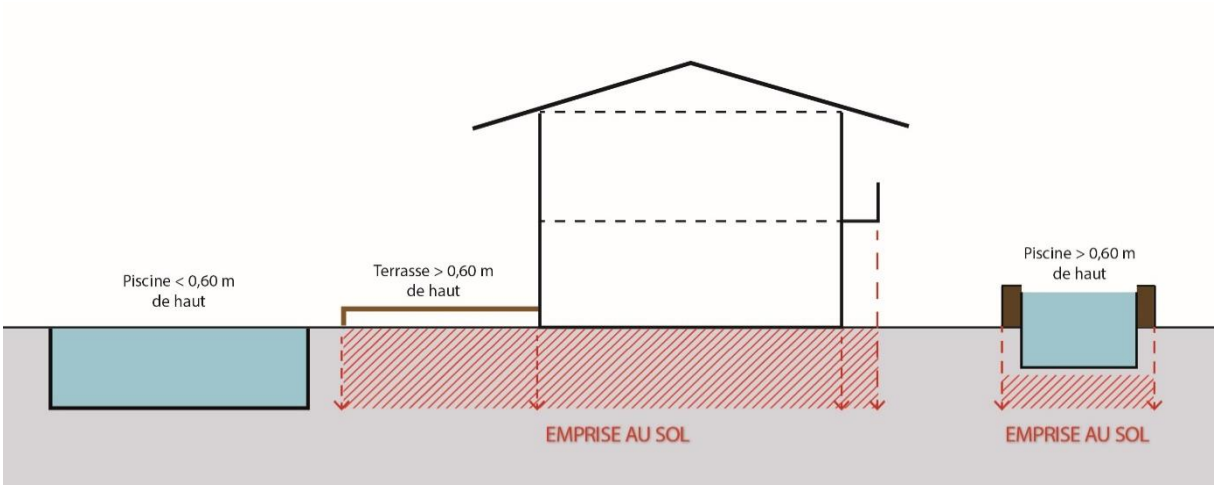
Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction ou installation légère : Une construction ou une installation est considérée comme légère lorsqu'elle ne crée pas d'imperméabilisation ou est démontable ou transportable, et qu'elle permet à termes un retour du site d'implantation à son état d'origine.

Débord de toiture : ensemble des parties d'un toit qui sont en saillie, en surplomb par rapport au nu (plan de référence, le plus souvent vertical, correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage) de la façade.

Egout du toit : Intersection du mur extérieur non pignon avec la toiture.

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les piscines et terrasses de moins de 0.60m de hauteur et les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Encorbellement : Construction formant saillie sur le plan vertical d'un mur et soutenue en porte à faux par des corbeaux ou des consoles.

Enrochement cyclopéen : Enrochement composé de gros à très gros blocs non taillés, non portables par un homme et ne comportant pas de liant entre les blocs, ni d'apport de terre.

Espaces verts : Les espaces verts désignent tout espace libre faisant l'objet d'un traitement ou d'un aménagement à dominante végétale de **pleine terre.**

Sont exclus des espaces verts les toitures et terrasses végétalisées et les sous-sols aménagés même recouverts de terre (parkings souterrains, caves…).

Le pourcentage d'espaces verts d'un projet sera calculé sur la base suivante :
Surface d'espaces verts au sens de la présente définition à l'échelle de l'unité foncière du projet / Surface de l'unité foncière du projet x 100 = x %

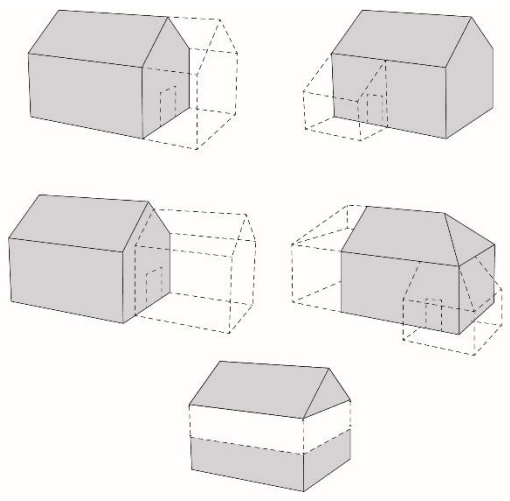
Espaces imperméabilisés : Les espaces imperméabilisés correspondent aux éléments suivants :

Les surfaces imperméabilisées	Surfaces semi-perméables
Parking et voirie étanche (en enrobé, béton, asphalte, bicouches, ...)	Les surfaces sablées ou stabilisées
Terrasse et chemin (revêtu et étanche)	Les surfaces pavées (joints et lit de pose en sable)
Piscine	Les surfaces sur dalle perméable (dalle engazonnée, ...)
Toiture (en tuile, ou tout autre matériau perméable et ne permettant pas le stockage des eaux) → La surface retenue est celle de l'emprise projetée de la toiture, tous débords et surplombs inclus.	Les surfaces minérales perméables (grave, galet ou gravier, ...)

La règle prise en compte pour les types de surface non prévus ci-dessus est celle à laquelle ce type de surface est le plus directement assimilable.

Le pourcentage d'espaces imperméabilisés d'un projet sera calculé sur la base suivante :
(Surface imperméabilisées + (surface semi-perméables x 0,5)) / Surface de l'unité foncière du projet x 100 = x %

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.



Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Hauteur des constructions :

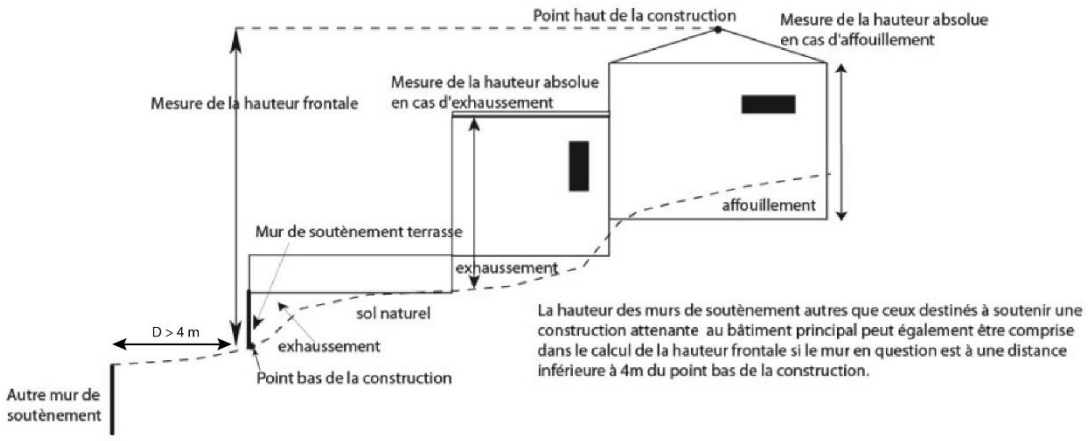
Hauteur absolue :

La hauteur absolue d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement du point le plus bas de chaque façade, mesuré depuis le sol naturel ou excavé après travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

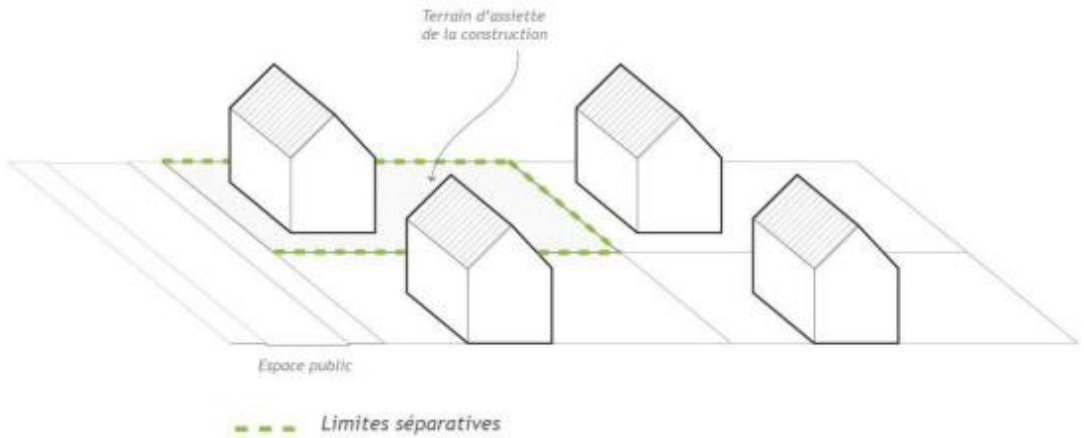
Hauteur frontale :

La hauteur frontale d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et le point le plus haut de la construction dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4 m du point bas de la construction. Les garages et sous-sols intégralement situés sous le sol naturel ou excavé après travaux, ainsi que leurs voies d'accès, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur absolue et de la hauteur frontale.

Schéma hauteur frontale/hauteur absolue :



Limite séparative : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. **En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.**



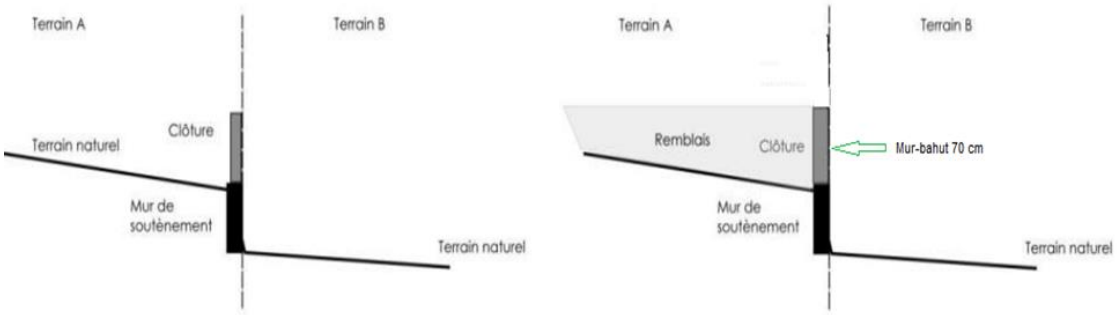
Limites séparatives (croquis illustratifs)

Modénature : Profil des moulures, éléments moulurés de la façade.

Marquise : auvent vitré, situé devant une porte, un perron ou une fenêtre, et qui sert d'abri.

Menuiserie : Ouvrage en bois, métal ou matière plastique destiné à la fermeture (porte (d'entrée, de garage …), fenêtre, porte-fenêtre, volet, persiennes etc.) d'un bâtiment.

Mur de soutènement : Un mur de soutènement a pour objet de maintenir **les terres existantes** lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais.

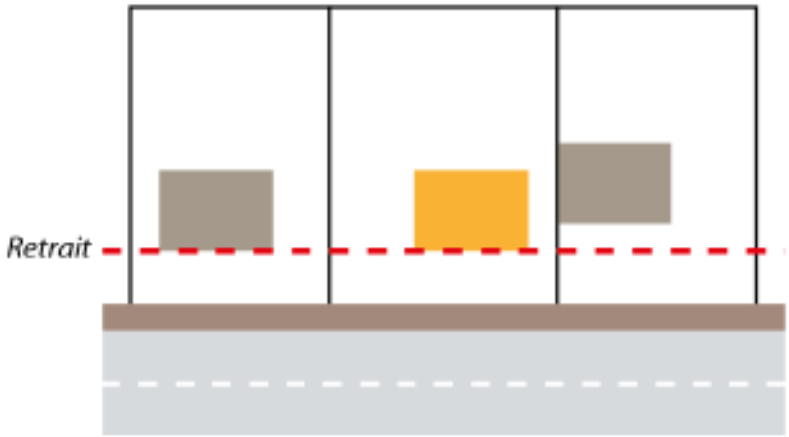


Ordonnancement : C'est la manière dont les percements ont été disposés les uns par rapport aux autres, cette disposition est directement liée à l'organisation structurelle de la construction. Les ouvertures de l'habitation sont le plus souvent alignées horizontalement et verticalement selon un axe de symétrie.

Plate-forme d'une voie : partie de la voie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules et des piétons. Elle comprend donc la chaussée et les trottoirs (ou accotements suivant le cas).

Poolhouse : Construction dédiée à l'agrément ou à l'entretien d'une piscine.

Recul ou retrait : Il s'agit de la marge non construite laissée entre la construction ou le mode d'occupation du sol envisagé et l'alignement de la voie ou selon le cas de la limite séparative.



Restanque : Muret en pierres sèches soutenant, à l'origine, une culture en terrasse.

Sol existant : niveau du sol avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement exécutés en vue de la réalisation d'un projet.

Surface de Plancher :

Conformément à l'article R111-22 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

> *1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
>
> *2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrassement : Opération par laquelle on creuse et on déplace la terre et pouvant créer notamment des ouvrages en terre soit en remblai (exhaussement) soit en déblai (affouillement).

Toiture dôme : Toit arrondi.

Unité foncière : Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire et non séparées par une voie.

Voie de desserte : La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès. Au sens du présent règlement, la voie se mesure par sa largeur entre les deux points les plus éloignés du domaine public routier, trottoir compris.

Voies ou emprises publiques : **La voie publique** s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. **L'emprise publique** correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

ARTICLE 6 – PRECISIONS QUANT AUX NOTIONS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME

Les règles édictées dans le règlement du PLU peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et activité de service, les équipements d'intérêts collectif et services publics et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

***2° Pour la destination* " habitation " :** logement, hébergement ;

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Tout aménagement, travaux, dépôts, stockages, constructions, édifices, etc. est lié à la destination de constructions.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

La zone Ua correspondant aux parties urbanisées les plus anciennes du Tignet développées à l'époque sous forme de hameaux, et notamment le village du Tignet.

NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposés au PLU.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

Elles contiennent notamment les dispositions du plan de prévention des risques d'incendies de forêts approuvé par arrêté préfectoral n°2007-318 du 4 juin 2007 qui sont applicables sur la commune.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

Ua 1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'ensemble de la zone :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce de gros ;
- Entrepôt ;
- Industrie ;
- Cinéma.

Sont également interdits l'ensemble des types d'activités et usages du sol qui ne sont pas directement rattachés à une destination ou sous-destination à la fois :

- Précisée dans l'article 6 des dispositions générales ;
- Non interdite au présent article, ou soumise à condition particulière dans l'article Ua 2.

Il est précisé que sont notamment interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés et de déchets ainsi que de véhicule hors services ;
- Toute construction, installation, aménagement lorsqu'elle ne respecte pas l'ensemble des règles applicables (et notamment les règles d'implantation, de volumétrie, ou de qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère). Cela vaut notamment pour les habitations permanente démontables, tiny-house ...

Ua 2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

NB : Les dispositions du Titre 1, Article 3, s'appliquent. Elles peuvent fixer des conditions particulières sur l'ensemble des secteurs concernés.

La sous-destination **artisanat et commerce de détail** est autorisée uniquement à condition d'être compatible avec les destinations des constructions existantes et à venir présentes sur la zone ou à sa périphérie notamment en termes de nuisances.

La sous-destination **hébergement hôtelier et touristique** est autorisée uniquement à condition de ne pas comporter d'aire de camping ou de caravaning.

Les cabanons et abris de jardins sont limités à 1 par unité foncière et dans la limite de 15m² d'emprise au sol et de surface de plancher.

Les piscines sont limitées à 1 par unité foncière et dans la limite de 40 m² de surface de bassin.

Ua 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ua 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et des emprises publiques existantes ou à créer ou dans le prolongement du nu des façades existantes, sur au moins l'une de leurs façades.

Les constructions doivent implanter au moins une de leurs façades sur au moins l'une des limites séparatives latérales.

Les bassins de piscines et poolhouses seront implantés à une distance minimale de 6.50 m par rapport aux limites séparatives.

Le survol du domaine public est autorisé sur une profondeur de 1.00 m avec une hauteur minimale par rapport au domaine public (terrain naturel) de 3.50 m.

Dans tous les cas, les éléments en survol ne devront pas présenter une gêne pour la circulation, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou les exigences de la protection civile.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments préexistants.

Emprise au sol maximale :

Non réglementé.

Hauteur maximale :

La hauteur absolue des constructions doit correspondre à la hauteur d'un des bâtiments attenants avec une tolérance de 0.50 m au faitage.

Lors d'opération de démolition / reconstruction la hauteur pourra être égale à l'ancienne hauteur du bâtiment.

Volume des constructions :

Les constructions doivent présenter des formes et des volumes en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La volumétrie d'ensemble et l'ordre de composition des façades doivent s'inspirer des constructions traditionnelles, respecter les alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes et les proportions des baies.

L'équilibre entre les pleins et les vides doit être respecté.

Ua 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades :

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Les façades auront un aspect pierre de pays et/ou un aspect enduit dont la couleur sera issue de la palette annexée au présent règlement.

Les vérandas et auvents translucides sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis les voies publiques. Les auvents devront être en verre et métal.

D'une façon générale les menuiseries seront conformes aux anciens modèles de la construction de la zone ou à défaut de maisons du pays semblables. Les volets roulants sont interdits.

Les volets auront un aspect bois peint dont la couleur sera issue de la palette annexée au présent règlement.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle de la façade.

Les balcons devront être de caractère local, en harmonie avec la typologie des constructions villageoises.

Les garde-corps de balcons et de fenêtres auront en aspect fer forgé constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque.

Les encadrements seront en pierre de taille ou peints selon l'architecture de la construction. Les seuils seront en pierre de taille.

Les grilles de fenêtre sont autorisées au rez-de-chaussée seulement. Les anciens barreaudages sont à conserver.

Les portes seront en bois.

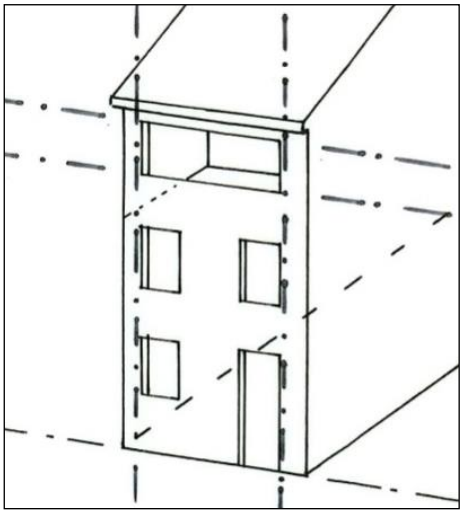
Caractéristiques architecturales des toitures :

Les toitures seront composées de deux pans sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal qui pourront avoir des toitures monopan.

Le faîtage sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction.

La pente des toitures sera comprise entre 28 et 33%.

Seules, les terrasses couvertes sous la forme d'ouverture de loge à l'italienne en façade sont admises au niveau sous toiture, si elles s'inscrivent dans la composition de la façade. Les terrasses loggias et tropézienne sont également admises si elles ont une inscription correcte dans la façade principale et son ordonnancement.



Ouverture de loge en façade sous toiture admise

Les toitures seront en tuile canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite.

Un seul châssis vitré est autorisé par toiture, à dominante verticale, encastré dans le plan de toit, ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan, et sans store ou volet roulant extérieur.

Les génoises sont obligatoires et devront être composées selon la typologie locale d'un ou plusieurs rangs d'aspect tuiles canal, et de ton en harmonie avec l'aspect des constructions.

Caractéristiques des clôtures :

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut reprenant les matériaux/aspects autorisés en façade et en cohérence avec celle-ci (hauteur maximale de 0.70 m) surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, ferronnerie, barrière bois, etc.) sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 2.00 m, dispositif pouvant être doublé par une haie vive ;

- Soit d'un dispositif à clairevoie sur une hauteur maximale de 2.00 m, dispositif pouvant être doublé ou non par une haie vive ;
- Soit d'une haie vive sur une hauteur maximale de 2.00 m.

De manière cumulative aux règles précédentes, et en cas d'édification d'une clôture sur un enrochement, un soutènement ou toute autre levée de terre ou de matériaux par rapport au terrain naturel de plus de 2.00 m, seul un dispositif à clairevoie sera autorisé, d'une hauteur maximum de 1.10 m.

Dans tous les cas, les brises-vues et panneaux pleins sont strictement interdits.

Insertion et qualité environnementale des constructions :

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés uniquement :

- En toiture, où ils devront :
  - Être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en bande horizontale ;
  - Suivre la même pente que celle du toit ;
  - Être d'une épaisseur maximum de 5 cm.

- Au sol, où ils devront :
  - Être adossés à un mur, un talus, ou une restanque ;
  - Uniquement correspondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée (au sens de l'article R111-23 du CU).

Dans tous les cas, ils devront être de finition lisse et de teinte sombre, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de finition mate.

Leur bonne intégration paysagère devra être démontrée.

Ua 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences végétales locales (excluant les cyprès, mimosas, et toute autre essence/espèce allergisante) en favorisant les plantes ignifuges.

Les haies devront respecter les mêmes principes pour les essences végétales utilisées. Elles devront être conçues pour limiter ou ralentir la propagation du feu. Les haies monospécifiques sont interdites.

Les espaces minéralisés ou artificialisés seront traités par des matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols, sauf contraintes techniques dûment justifiées (présence d'un sous-sol …), et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Ua 7 – STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés :

Pour les constructions correspondant à la destination **habitation** il est imposé :

- Pour les constructions neuves et les démolitions/reconstructions : au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher entamées et au-delà de 150 m² de surface de plancher, au moins 1 place supplémentaire par tranche de 100 m² entamés, avec au moins 1 place par logement, sauf dans le cas d'une impossibilité technique liée à la non accessibilité de l'unité foncière par des véhicules motorisées (la règle la plus contraignante s'applique) ;
- Pour les changements de destination ou la réhabilitation de bâtiment existant : non réglementé.

Pour les constructions correspondant aux sous-destinations **artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** il est imposé :

- Pour les constructions neuves et les démolitions/reconstructions : au moins 2 places de stationnement ;
- Pour les changements de destination ou la réhabilitation de bâtiment existant : non réglementé.

Pour les constructions correspondant à la sous-destination **bureau**, il est imposé :

- Pour les constructions neuves et les démolitions/reconstructions : au moins au moins 1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher entamée ;
- Pour les changements de destination ou la réhabilitation de bâtiment existant : non réglementé.

Pour les constructions correspondant à la sous-destination **restauration** il est imposé :

- Pour les constructions neuves et les démolitions/reconstructions : au moins 1 place de stationnement par tranche de 5 m2 de surface de plancher créée recevant du public.
- Pour les changements de destination ou la réhabilitation de bâtiment existant : non réglementé.

Pour les autres destinations ou sous-destinations de constructions le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Nonobstant les règles précédentes, **pour toutes les destinations et sous-destinations de construction,** il est interdit de supprimer des places de stationnement déclarées, sans que celles-ci ne soient remplacées par un nombre de place équivalent.

Stationnement des vélos et cycles :

Voir dispositions générales.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ua 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre autant que possible en centre ancien aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Ua 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutefois, et en cas de non possibilité de raccordement au réseau collectif et en l'absence de celui-ci, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve que les eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement non collectif du syndicat compétent. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ou les canaux d'arrosage ne sera admis.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Voir dispositions générales.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

La zone Ub correspondant au domaine de l'Istre, zone résidentielle caractérisée par une forte densité et des constructions essentiellement mitoyennes.

NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposés au PLU.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

Elles contiennent notamment les dispositions du plan de prévention des risques d'incendies de forêts approuvé par arrêté préfectoral n°2007-318 du 4 juin 2007 qui sont applicables sur la commune.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

Ub 1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'ensemble de la zone :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce et activités de service ;
- Entrepôt ;
- Industrie.

Sont également interdits l'ensemble des types d'activités et usages du sol qui ne sont pas directement rattachés à une destination ou sous-destination à la fois :

- Précisée dans l'article 6 des dispositions générales ;
- Non interdite au présent article, ou soumise à condition particulière dans l'article Ub 2.

Il est précisé que sont notamment interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés et de déchets ainsi que de véhicule hors services ;
- Toute construction, installation, aménagement lorsqu'elle ne respecte pas l'ensemble des règles applicables (et notamment les règles d'implantation, de volumétrie, ou de qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère). Cela vaut notamment pour les habitations permanente démontables, tiny-house ...

Ub 2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

NB : Les dispositions du Titre 1, Article 3, s'appliquent. Elles peuvent fixer des conditions particulières sur l'ensemble des secteurs concernés.

Les cabanons et abris de jardins sont limités à 1 par unité foncière et dans la limite de 15m² d'emprise au sol et de surface de plancher.

Les piscines sont limitées à 1 par unité foncière et dans la limite de 40 m² de surface de bassin.

Ub 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ub 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions :

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies et des emprises publiques existantes ou à créer. Dans le cas contraire, un recul minimum de 2.00 m est imposé.

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives de la parcelle. Dans le cas contraire, un recul minimum de 2.00 m est imposé.

Les annexes devront être accolées au bâtiment principal à l'exception des cabanons et abris de jardins.

Les bassins de piscines et poolhouses seront implantés à une distance minimale de 6.50 m par rapport aux limites séparatives de la parcelle.

Le survol du domaine public est autorisé sur une profondeur de 0.50 m avec une hauteur minimale par rapport au domaine public (terrain naturel) de 3.50 m.

Dans tous les cas, les éléments en survol ne devront pas présenter une gêne pour la circulation, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou les exigences de la protection civile.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments préexistants.

Emprise au sol maximale :

L'emprise au sol sera au maximum de 40 % de l'unité foncière, sauf pour les constructions BEPOS (bâtiments à énergie positive) pour lesquelles le coefficient d'emprise au sol maximum est porté à 50 %.

Ces règles ne concernent pas :

- Les extensions en surélévation ne créant pas d'emprise au sol supplémentaire ;
- Les démolitions / reconstructions des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU, uniquement sur l'emprise existante de cette construction, cette

emprise pouvant éventuellement être majorée de 15 % pour une construction principale, si la future construction correspond à un bâtiment « BEPOS ».

Hauteur maximale :

La hauteur absolue maximale des constructions est fixée à 7.00 m à l'égout du toit et la hauteur frontale à 11.00 m, sauf en cas de réhabilitation / reconstruction où la hauteur existante au moment de l'approbation du PLU pourra être maintenue.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3.50 m au faîtage.

Une tolérance de 0.30 m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU.

Volume des constructions :

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La volumétrie d'ensemble doit s'inspirer des constructions traditionnelles et respecter les alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes des baies.

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), ces dispositions pourront être adaptées.

Ub 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades :

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes aspects et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Les façades seront en enduit dont la couleur sera issue de la palette annexée au présent règlement.

Les volets seront d'une couleur issue de la palette annexée au présent règlement.

Les façades exposées est, ouest et sud, présenteront un maximum de 70 % d'espaces vitrés/ouvertures. Cette proportion sera de 60 % maximum en façade nord.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle de la façade.

Les climatiseurs et pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques.

Les grilles de fenêtre sont autorisées au rez-de-chaussée seulement. Les anciens barreaudages sont à conserver.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Les toitures seront composées de 2 ou 4 pans dont la pente sera comprise entre 28 et 33%, sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal et les appentis pourront avoir des toitures monopan d'une pente d'un maximum de 33 %.

Le faîtage sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction.

Les toitures seront en tuile canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite.

Les génoises sont obligatoires et devront être composées selon la typologie locale d'un ou plusieurs rangs d'aspect tuiles canal, et de ton en harmonie avec l'aspect des constructions.

Les gouttières sont obligatoires.

Caractéristiques des clôtures :

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent être constituées d'un mur bahut reprenant les matériaux/aspects autorisés en façade et en cohérence avec celle-ci (hauteur maximale de 0,70 m) surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, ferronnerie, barrière bois, etc.) sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 2.00 m, dispositif pouvant être doublé par une haie vive. Elles devront obligatoirement présenter un système d'écoulement des eaux pluviales (de type barbacane).

De manière cumulative aux règles précédentes, et en cas d'édification d'une clôture sur un enrochement, un soutènement ou toute autre levée de terre ou de matériaux par rapport au terrain naturel de plus de 2.00 m, seul un dispositif à clairevoie sera autorisé, d'une hauteur maximum de 1.10 m.

Dans tous les cas, les brises-vues et panneaux pleins sont strictement interdits.

Insertion et qualité environnementale des constructions :

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés uniquement :

- En toiture, où ils devront :
  - Être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en bande horizontale ;
  - Suivre la même pente que celle du toit ;
  - Être d'une épaisseur maximum de 5 cm.

- Au sol, où ils devront :
  - Être adossés à un mur, un talus, ou une restanque ;
  - Uniquement correspondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée (au sens de l'article R111-23 du CU).

Dans tous les cas, ils devront être de finition lisse et de teinte sombre, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de finition mate.

Leur bonne intégration paysagère devra être démontrée.

Ub 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences végétales locales (excluant les cyprès, mimosas, et toute autre essence/espèce allergisante) en favorisant les plantes ignifuges.

Les haies devront respecter les mêmes principes pour les essences végétales utilisées. Elles devront être conçues pour limiter ou ralentir la propagation du feu. Les haies monospécifiques sont interdites.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (ceci ne concerne pas les essences utilisées qui devront respecter les règles ci-dessus en cas de remplacement).

Les oliviers existants doivent être maintenus au maximum. Chaque sujet supprimé devra être transplanté ou remplacé sur le terrain, par un olivier d'une force (circonférence du tronc mesurée à 1m du sol) d'au moins 20 cm.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements. Les dalles de couvertures des parcs de stationnement enterrés doivent être traitées soit en aires de stationnement soit en espaces verts.

Les espaces minéralisés ou artificialisés seront traités par des matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols, sauf contraintes techniques dûment justifiées (présence d'un sous-sol …), et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Ub 7 – STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés :

Pour les constructions correspondant à la destination **habitation** il est imposé au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher entamées et au-delà de 150 m² de surface de plancher, au moins 1 place supplémentaire par tranche de 100 m² entamés, avec au moins 1 place par logement (la règle la plus contraignante s'applique).

Pour les constructions correspondant à la sous-destination **bureau**, il est imposé au moins 1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher entamée.

Pour les autres destinations ou sous-destinations de constructions le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Stationnement des vélos et cycles :

Voir dispositions générales.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ub 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre autant que possible aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

La largeur des voies lors de la réalisation d'opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 5.00 m en double sens et à 4.00 m en sens unique, sauf impossibilité technique (emprise insuffisante entre deux constructions existantes). La bande roulante ne devra pas être inférieure à 5.00 m à double sens et 3.50 m à sens unique, et les trottoirs à 1.50 m. Il est imposé pour les voies en impasse de plus de 15.00 m de longueur, dans leur partie terminale, une aire de retournement ou « T » de retournement règlementaire, permettant aux véhicules des services publics notamment les services publics de collecte des déchets de faire demi-tour (15.00 m de diamètre minimum).

Ub 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

Il est imposé une rétention des eaux pluviales d'au moins 80l / m² de surfaces imperméabilisées. Cette rétention devra être réalisée selon les normes techniques en vigueur, notamment par un positionnement en aval des zones imperméabilisées.

En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ou les canaux d'arrosage ne sera admis.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Voir dispositions générales.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc

La zone Uc correspond aux zones d'urbanisation récente de densité modérée, au caractère résidentiel dominant, situées au sud de la RD2562 et qui pourront être densifiées.

NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposés au PLU.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

Elles contiennent notamment les dispositions du plan de prévention des risques d'incendies de forêts approuvé par arrêté préfectoral n°2007-318 du 4 juin 2007 qui sont applicables sur la commune.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

Uc 1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'ensemble de la zone :

- Exploitation forestière ;
- Commerce de gros ;
- Entrepôt ;
- Industrie ;
- Cinéma ;
- Centre de congrès et d'exposition.

Sont également interdits l'ensemble des types d'activités et usages du sol qui ne sont pas directement rattachés à une destination ou sous-destination à la fois :

- Précisée dans l'article 6 des dispositions générales ;
- Non interdite au présent article, ou soumise à condition particulière dans l'article Uc 2.

Il est précisé que sont notamment interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés et de déchets ainsi que de véhicule hors services ;
- Toute construction, installation, aménagement lorsqu'elle ne respecte pas l'ensemble des règles applicables (et notamment les règles d'implantation, de volumétrie, ou de qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère). Cela vaut notamment pour les habitations permanente démontables, tiny-house ...

Uc 2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

NB : Les dispositions du Titre 1, Article 3, s'appliquent. Elles peuvent fixer des conditions particulières sur l'ensemble des secteurs concernés.

Condition applicable à l'ensemble des destinations et sous-destinations de construction :

L'article R151-21 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe sur l'ensemble de la zone Uc.

Par ailleurs :

La sous-destination **artisanat et commerce de détail** est autorisée uniquement à condition d'être compatible avec les destinations des constructions existantes et à venir présentes sur la zone ou à sa périphérie notamment en termes de nuisances.

La sous-destination **exploitation agricole** est autorisée uniquement à condition de ne concerner que l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes nécessaires à l'activité agricole à condition de ne générer aucune nuisance supplémentaire, incompatible avec les destinations des constructions avoisinantes.

Les annexes sont limitées à 3 par unité foncière, dont :

- **1 seul cabanon/abris** de jardin maximum dont la surface sera limitée à 15m² d'emprise au sol et de surface de plancher ;
- **1 seule piscine**, limitées à 40 m² de surface de bassin par unité foncière.

Uc 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Uc 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions :

Les constructions doivent être édifiées à au moins 6.00 m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

Les constructions doivent être édifiées à au moins 8.00 m des limites séparatives de la parcelle sauf pour les annexes ne présentant pas d'occupation humaine permanente qui peuvent être édifiées en limite si la hauteur totale de la construction n'excède pas 3.50 m mesurés au faitage.

Les constructions d'une même parcelle, hors annexes accolées, devront être distantes (distance mesurée au point le plus proche entre les façades) :

- D'au-moins 2.00 m entre une annexe et une construction principale, sauf pour les annexes non closes qui pourront s'implanter librement ;
- D'au moins 16.00 m entre deux constructions principales.

Les bassins de piscines et poolhouses seront implantés à une distance minimale de 6.50 m par rapport aux limites séparatives de la parcelle.

Emprise au sol maximale :

L'emprise au sol sera au maximum de 12 % de la superficie de l'unité foncière, sauf pour les constructions BEPOS (bâtiments à énergie positive) pour lesquelles le coefficient d'emprise au sol maximum est porté à 15 %.

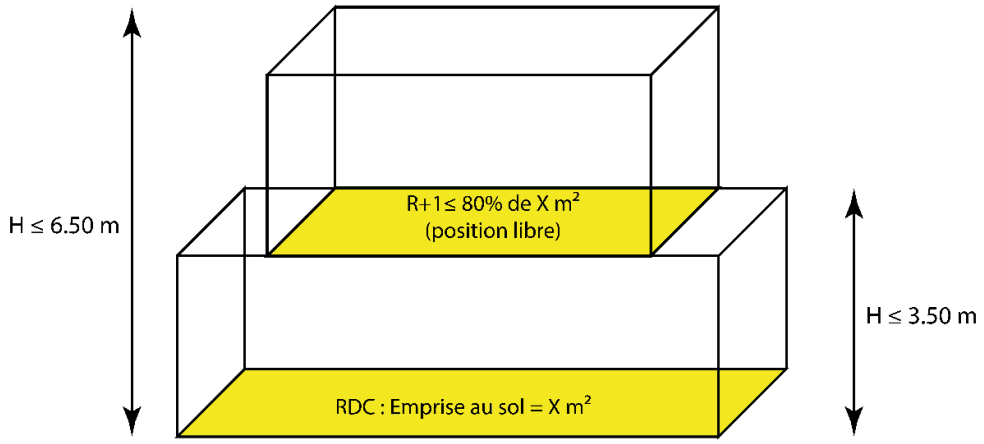
Ces règles ne concernent pas :

- Les extensions en surélévation ne créant pas d'emprise au sol supplémentaire ;
- Les démolitions / reconstructions des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU, uniquement sur l'emprise existante de cette construction, cette emprise pouvant éventuellement être majorée de 15 % pour une construction principale, si la future construction correspond à un bâtiment « BEPOS ».

Hauteur maximale :

La hauteur absolue maximale des constructions est fixée à 3.50 m à l'égout du toit sauf pour 80 % de l'emprise au sol de la construction dont la hauteur maximale pourra être fixée à 7.00 m.

L'espace dégagé au niveau du premier étage, soit 20 % minimum, pourra nonobstant la règle précédente être occupé par une terrasse couverte dont les 3 côtés devront être ouverts (sans façade).



La hauteur absolue maximale des annexes est fixée à 3.50 m au faitage, sauf pour les cabanons / abris de jardin pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 2.50 m au faitage.

La hauteur frontale maximale des constructions est fixée à 11.00 m.

La hauteur maximale des terrassements est fixée à 1,50 m.

Une tolérance de 0.30 m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU.

Volume des constructions :

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La volumétrie d'ensemble doit s'inspirer des constructions traditionnelles et respecter les alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes des baies.

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), ces dispositions pourront être adaptées.

Uc 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades :

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes aspects et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Les façades auront un aspect pierre de pays et/ou un aspect enduit dont la couleur sera issue de la palette annexée au présent règlement. Les cabanons/abris de jardin pourront également présenter un aspect bois.

Les volets seront d'une couleur issue de la palette annexée au présent règlement.

Les façades exposées Est, Ouest et Sud, présenteront un maximum de 70 % d'espaces vitrés/ouvertures. Cette proportion sera de 60 % maximum en façade nord.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle de la façade.

Les climatiseurs et pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques.

Les balcons devront être de caractère local, en harmonie avec la typologie des constructions villageoises. Les balcons filants sont interdits.

Les garde-corps de balcons et de fenêtres auront en aspect fer forgé ou balustre à la française, constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque.

Les grilles de fenêtre sont autorisées au rez-de-chaussée seulement. Les anciens barreaudages sont à conserver.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Les toitures seront composées soit :

- De 2 ou 4 pans, avec dans ce cas :
  - Une pente comprise entre 28 et 33% ;
  - Une couverture en tuile canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite ;
  - Des génoises obligatoires, composées selon la typologie locale d'un ou plusieurs rangs d'aspect tuiles canal de ton en harmonie avec l'aspect des constructions ;

- De toiture très peu pentues avec dans ce cas :
  - Une couverture en tuile canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite ; ou une teinte reprenant celle des tuiles canal traditionnelles, ou cohérente avec la façade.
  - La possibilité de réaliser des casquettes d'une épaisseur maximum de 0.50 m, d'un aspect cohérent avec la façade et la toiture avec gouttières intégrées ;

- Les annexes accolées au bâtiment principal et appentis pourront avoir des toitures monopan d'une pente d'un maximum de 33 %.

Dans tous les cas :

- Le faîtage sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction, et aux courbes de niveau ;
- Les gouttières sont obligatoires.

Caractéristiques des clôtures :

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles devront obligatoirement présenter un système d'écoulement des eaux pluviales (de type barbacane), et doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut reprenant les matériaux/aspects autorisés en façade et en cohérence avec celle-ci (hauteur maximale de 0.70 m) surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, ferronnerie, barrière bois, etc.) sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 2.00 m, dispositif pouvant être doublé par une haie vive ;
- Soit d'un dispositif à clairevoie sur une hauteur maximale de 2.00 m, dispositif pouvant être doublé ou non par une haie vive ;
- Soit d'une haie vive sur une hauteur maximale de 2.00 m.

De manière cumulative aux règles précédentes, et en cas d'édification d'une clôture sur un enrochement, un soutènement ou toute autre levée de terre ou de matériaux par rapport au terrain naturel de plus de 2.00 m, seul un dispositif à clairevoie sera autorisé, d'une hauteur maximum de 1.10 m.

Dans tous les cas, les brises-vues et panneaux pleins sont strictement interdits.

Insertion et qualité environnementale des constructions :

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés uniquement :

- En toiture, où ils devront :
  - Être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en bande horizontale ;
  - Suivre la même pente que celle du toit ;
  - Être d'une épaisseur maximum de 5 cm.

- Au sol, où ils devront :
  - Être adossés à un mur, un talus, ou une restanque ;
  - Uniquement correspondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée (au sens de l'article R111-23 du CU).

Dans tous les cas, ils devront être de finition lisse et de teinte sombre, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de finition mate.

Leur bonne intégration paysagère devra être démontrée.

Uc 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences végétales locales (excluant les cyprès, mimosas, et toute autre essence/espèce allergisante) en favorisant les plantes ignifuges, dont au moins un arbre de haute tige d'essence locale, par tranche de 100 m² de terrain (sauf contraintes liés aux risques, dûment justifiée).

Les haies devront respecter les mêmes principes pour les essences végétales utilisées. Elles devront être conçues pour limiter ou ralentir la propagation du feu. Les haies monospécifiques sont interdites.

Il est imposé sur l'unité foncière :

- Au moins 60 % d'espaces verts ;
- Un maximum de 20 % d'espaces imperméabilisés.

Les oliviers existants doivent être préservés. La coupe d'un olivier peut être admise :

- Pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité, de gêne grave apportée aux constructions existantes et sous réserve de la plantation d'un olivier de « remplacement » (sauf contraintes liés aux risques, dûment justifiée) ;
- Pour l'implantation d'une construction et sous réserve de la plantation d'un olivier de « remplacement » par olivier coupé sur l'unité foncière. Ceux-ci seront préférentiellement transplantés, ou à défaut remplacés par des oliviers d'une force (circonférence du tronc mesurée à 1m du sol) d'au moins 20cm.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements (sauf contraintes liés aux risques, dûment justifiée). Les dalles de couvertures des parcs de stationnement enterrés doivent être traitées soit en aires de stationnement soit en espaces verts.

Les espaces minéralisés ou artificialisés seront traités par des matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols, sauf contraintes techniques dûment justifiées (présence d'un sous-sol …), et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Uc 7 – STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés :

Pour les constructions correspondant à la destination **habitation** il est imposé au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher entamées et au-delà de 150 m² de surface de plancher, au moins 1 place supplémentaire par tranche de 100 m² entamés, avec au moins 1 place par logement (la règle la plus contraignante s'applique).

Pour les constructions correspondant aux sous-destinations **artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,** il est imposé au moins 2 places de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher entamée recevant du public avec un minimum de 4 places.

Pour les constructions correspondant à la sous-destination **restauration**, il est imposé au moins 1 place de stationnement par tranche de 5 m2 de surface de plancher créée recevant du public.

Pour les constructions correspondant à la sous-destination **hébergement hôtelier et touristique**, il est imposé au moins au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher d'hébergement entamée ou au moins 1 place par chambre ou logement. Dans tous les cas, le nombre de place de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations (la règle la plus contraignante s'applique).

Pour les constructions correspondant à la sous-destination **bureau**, il est imposé au moins 1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher entamée.

Pour les autres destinations ou sous-destinations de constructions le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Stationnement des vélos et cycles :

Voir dispositions générales.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Uc 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre autant que possible aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

La largeur des voies lors de la réalisation d'opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 5.00 m en double sens et à 4.00 m en sens unique, sauf impossibilité technique (emprise insuffisante entre deux constructions existantes). La bande roulante ne devra pas être inférieure à 5.00 m à double sens et 3.50 m à sens unique, et les trottoirs à 1.50 m. Il est imposé pour les voies en impasse de plus de 15.00 m de longueur, dans leur partie terminale, une aire de retournement ou « T » de retournement règlementaire, permettant aux véhicules des services publics notamment les services publics de collecte des déchets de faire demi-tour (15.00 m de diamètre minimum).

Uc 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutefois, et en cas de non possibilité de raccordement au réseau collectif et en l'absence de celui-ci, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve que les eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement non collectif du syndicat compétent. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

Il est imposé une rétention des eaux pluviales d'au moins 80l / m² de surfaces imperméabilisées. Cette rétention devra être réalisée selon les normes techniques en vigueur, notamment par un positionnement en aval des zones imperméabilisées. En cas de création de surfaces imperméabilisées de 20 m² ou plus sur une unité foncière déjà bâtie ou aménagée, le volume de rétention devra être calculé sur l'ensemble des surfaces imperméabilisées existantes et à créer.

En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ou les canaux d'arrosage ne sera admis.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Voir dispositions générales.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ud

La zone Ud correspond à la zone du Val du Tignet, comportant une mixité des fonctions et des constructions, à dominante économique et notamment commerciale, et qui va être confortée en ce sens, notamment dans une logique de proximité.

NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposés au PLU.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

Elles contiennent notamment les dispositions du plan de prévention des risques d'incendies de forêts approuvé par arrêté préfectoral n°2007-318 du 4 juin 2007 qui sont applicables sur la commune.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

Ud 1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'ensemble de la zone :

- Exploitation agricole ;
- Habitation ;
- Commerce de gros ;
- Cinéma ;
- Entrepôt ;
- Centre de congrès et d'exposition.

Sont également interdits l'ensemble des types d'activités et usages du sol qui ne sont pas directement rattachés à une destination ou sous-destination à la fois :

- Précisée dans l'article 6 des dispositions générales ;
- Non interdite au présent article, ou soumise à condition particulière dans l'article Ud 2.

Il est précisé que sont notamment interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés et de déchets ainsi que de véhicule hors services (le stockage et l'entreposage organisé dans le cadre d'une activité autorisée sur la zone n'est pas concerné) ;
- Toute construction, installation, aménagement lorsqu'elle ne respecte pas l'ensemble des règles applicables (et notamment les règles d'implantation, de volumétrie, ou de qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère).

Ud 2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

NB : Les dispositions du Titre 1, Article 3, s'appliquent. Elles peuvent fixer des conditions particulières sur l'ensemble des secteurs concernés.

Les destinations de constructions suivantes sont autorisées sous conditions particulières sur l'ensemble de la zone Ud :

L'ensemble des destinations non interdites, ne sont autorisées qu'à condition de ne pas constituer une ICPE.

Les sous-destinations **artisanat et commerce de détail, restauration, et activités de services permettant l'accueil d'une clientèle** ne sont autorisées qu'à condition de présenter pour chaque établissement une surface de plancher inférieure à 300 m².

Les sous-destinations **exploitation forestière et industrie** ne sont autorisées qu'à condition de ne concerner que l'adaptation, la réfection ou l'extension d'un maximum de 10 % de surface de plancher et/ou d'emprise au sol des constructions existantes correspondant à ces destinations à condition de ne générer aucune nuisance supplémentaire, incompatible avec les destinations des constructions avoisinantes.

Ud 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ud 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions :

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5.00 m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5.00 m des limites séparatives de la parcelle sauf pour les annexes ne présentant pas d'occupation humaine permanente qui peuvent être édifiées en limite si la hauteur totale de la construction n'excède pas 3.50 m mesurés à l'égout du toit.

Il est autorisé un survol des marges de reculs par rapport à l'alignement et aux limites séparatives sur 1.00 m de profondeur avec une hauteur minimale par rapport au domaine public ou au terrain naturel de 3.50 m.

Emprise au sol maximale :

L'emprise au sol des constructions sera au maximum de 30 % de la superficie de l'unité foncière sauf pour les constructions BEPOS (bâtiments à énergie positive) pour lesquelles le coefficient d'emprise au sol maximum est porté respectivement à 38 %.

Ces règles ne concernent pas :

- Les extensions en surélévation ne créant pas d'emprise au sol supplémentaire ;
- Les démolitions / reconstructions des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU, uniquement sur l'emprise existante de cette construction, cette emprise pouvant éventuellement être majorée de 15 % pour une construction principale, si la future construction correspond à un bâtiment « BEPOS ».

Hauteur maximale :

La hauteur absolue maximale des constructions est fixée à 7.00 m à l'égout du toit à l'exception des hébergements hôteliers et touristiques qui pourront atteindre 10.00 m.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3.50 m mesurés au faitage.

Une tolérance de 0.30m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU.

Volume des constructions :

Non réglementé.

Ud 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades :

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes aspects et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Les façades auront une couleur issue de la palette annexée au présent règlement.

Les volets seront d'une couleur issue de la palette annexée au présent règlement.

Nonobstant les règles ci-dessus, les vitrines sont autorisées.

Les devantures devront présenter un aspect sobre.

Les climatiseurs et pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Les toitures seront composées soit :

- De 2 ou 4 pans, avec dans ce cas :
  - Une pente comprise entre 28 et 33% ;
  - Une couverture en tuile canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite ;
  - Des génoises obligatoires, composées selon la typologie locale d'un ou plusieurs rangs d'aspect tuiles canal de ton en harmonie avec l'aspect des constructions ;

- De toiture très peu pentues avec dans ce cas :
  - Une couverture en tuile canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite ; ou une teinte reprenant celle des tuiles canal traditionnelles, ou cohérente avec la façade.
  - La possibilité de réaliser des casquettes d'une épaisseur maximum de 0.50 m, d'un aspect cohérent avec la façade et la toiture avec gouttières intégrées ;

- Les annexes accolées au bâtiment principal et appentis pourront avoir des toitures monopan d'une pente d'un maximum de 33 %.

Dans tous les cas :

- Le faîtage sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction, et aux courbes de niveau ;
- Les gouttières sont obligatoires.

Caractéristiques des clôtures :

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles devront obligatoirement présenter un système d'écoulement des eaux pluviales (de type barbacane), et doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut reprenant les matériaux/aspects autorisés en façade et en cohérence avec celle-ci (hauteur maximale de 0.70 m) surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, ferronnerie, barrière bois, etc.) sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 2.00 m, dispositif pouvant être doublé par une haie vive ;
- Soit d'un dispositif à clairevoie sur une hauteur maximale de 2.00 m, dispositif pouvant être doublé ou non par une haie vive ;
- Soit d'une haie vive sur une hauteur maximale de 2.00 m.

De manière cumulative aux règles précédentes, et en cas d'édification d'une clôture sur un enrochement, un soutènement ou toute autre levée de terre ou de matériaux par rapport au terrain naturel de plus de 2.00 m, seul un dispositif à clairevoie sera autorisé, d'une hauteur maximum de 1.10 m.

Dans tous les cas, les brises-vues et panneaux pleins sont strictement interdits.

Insertion et qualité environnementale des constructions :

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés uniquement :

- En toiture, où ils devront :
  - Être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en bande horizontale ;
  - Suivre la même pente que celle du toit ;
  - Être d'une épaisseur maximum de 5 cm.

- Au sol, où ils devront :
  - Être adossés à un mur, un talus, ou une restanque ;
  - Uniquement correspondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée (au sens de l'article R111-23 du CU).

Dans tous les cas, ils devront être de finition lisse et de teinte sombre, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de finition mate.

Leur bonne intégration paysagère devra être démontrée.

Ud 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences végétales locales (excluant les cyprès, mimosas, et toute autre essence/espèce allergisante) en favorisant les plantes ignifuges, dont au moins un arbre de haute tige d'essence locale, par tranche de 100 m² de terrain (sauf contraintes liés aux risques, dûment justifiée).

Les haies devront respecter les mêmes principes pour les essences végétales utilisées. Elles devront être conçues pour limiter ou ralentir la propagation du feu. Les haies monospécifiques sont interdites.

Il est imposé sur l'unité foncière :

- Au moins 20 % d'espaces verts ;
- Un maximum de 60 % d'espaces imperméabilisés.

Les oliviers existants doivent être préservés. La coupe d'un olivier peut être admise :

- Pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité, de gêne grave apportée aux constructions existantes et sous réserve de la plantation d'un olivier de « remplacement » (sauf contraintes liés aux risques, dûment justifiée) ;
- Pour l'implantation d'une construction et sous réserve de la plantation d'un olivier de « remplacement » par olivier coupé sur l'unité foncière. Ceux-ci seront préférentiellement transplantés, ou à défaut remplacés par des oliviers d'une force (circonférence du tronc mesurée à 1m du sol) d'au moins 20cm.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements (sauf contraintes liés aux risques, dûment justifiée). Les dalles de couvertures des parcs de stationnement enterrés doivent être traitées soit en aires de stationnement soit en espaces verts.

Les espaces minéralisés ou artificialisés seront traités par des matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols, sauf contraintes techniques dûment justifiées (présence d'un sous-sol …), et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Ud 7 – STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés :

Pour les constructions correspondant aux sous-destinations **artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,** il est imposé au moins 2 places de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher entamée recevant du public avec un minimum de 4 places.

Pour les constructions correspondant à la sous-destination **restauration**, il est imposé au moins 1 place de stationnement par tranche de 5 m2 de surface de plancher créée recevant du public.

Pour les constructions correspondant à la sous-destination **hébergement hôtelier et touristique**, il est imposé au moins au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de

plancher d'hébergement entamée ou au moins 1 place par chambre ou logement (la règle la plus contraignante s'applique).

Pour les constructions correspondant à la sous-destination **commerce de gros,** il est imposé la création d'au moins 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.

Pour les constructions correspondant à la sous-destination **bureau**, il est imposé au moins 1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher entamée.

Pour l'ensemble des destinations ou sous-destinations de constructions le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations y compris les besoins liés aux véhicules de livraison et de services, ceci incluant les éventuels besoins spécifiques liées aux poids lourds (même pour un stationnement temporaire).

Stationnement des vélos et cycles :

Voir dispositions générales.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ud 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre autant que possible aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

La largeur des voies lors de la réalisation d'opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 5.00 m en double sens et à 4.00 m en sens unique, sauf impossibilité technique (emprise insuffisante entre deux constructions existantes). La bande roulante ne devra pas être inférieure à 5.00 m à double sens et 3.50 m à sens unique, et les trottoirs à 1.50 m. Il est imposé pour les voies en impasse de plus de 15.00 m de longueur, dans leur partie terminale, une aire de retournement ou « T » de retournement règlementaire, permettant aux véhicules des services publics notamment les services publics de collecte des déchets de faire demi-tour (15.00 m de diamètre minimum).

Ud 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

Il est imposé une rétention des eaux pluviales d'au moins 80l / m² de surfaces imperméabilisées. Cette rétention devra être réalisée selon les normes techniques en vigueur, notamment par un positionnement en aval des zones imperméabilisées. En cas de création de surfaces imperméabilisées de 20 m² ou plus sur une unité foncière déjà bâtie ou aménagée, le volume de rétention devra être calculé sur l'ensemble des surfaces imperméabilisées existantes et à créer.

En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ou les canaux d'arrosage ne sera admis.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Voir dispositions générales.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uep et Uep1

La zone Uep correspond aux zones réservées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et souvent déjà largement occupées par ces activités. Elle comprend une **sous-zone Uep1** uniquement dédiée à la réalisation d'un espace public / parc au cœur du Val du Tignet.

NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposés au PLU.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

Elles contiennent notamment les dispositions du plan de prévention des risques d'incendies de forêts approuvé par arrêté préfectoral n°2007-318 du 4 juin 2007 qui sont applicables sur la commune.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

Uep / Uep1 1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'ensemble de la zone :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Sont également interdits l'ensemble des types d'activités et usages du sol qui ne sont pas directement rattachés à une destination ou sous-destination à la fois :

- Précisée dans l'article 6 des dispositions générales ;
- Non interdite au présent article, ou soumise à condition particulière dans l'article Uep / Uep1 2.

Il est précisé que sont notamment interdits :

- Toute construction, installation, aménagement lorsqu'elle ne respecte pas l'ensemble des règles applicables (et notamment les règles d'implantation, de volumétrie, ou de qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère).

Uep / Uep1 2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

NB : Les dispositions du Titre 1, Article 3, s'appliquent. Elles peuvent fixer des conditions particulières sur l'ensemble des secteurs concernés.

En zone Uep1 uniquement, la destination **équipements d'intérêt collectif et services publics** est autorisée uniquement à condition de ne pas créer de surface de plancher.

Uep / Uep1 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Uep / Uep1 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions :

Non réglementé.

Emprise au sol maximale :

Non réglementé.

Hauteur maximale :

Non réglementé.

Volume des constructions :

Non réglementé.

Uep / Uep1 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades :

Non réglementé.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Non réglementé.

Caractéristiques des clôtures :

Non réglementé.

Insertion et qualité environnementale des constructions :

Non réglementé.

Uep / Uep1 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble des zones :

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences végétales locales (excluant les cyprès, mimosas, et toute autre essence/espèce allergisante et favorisant les plantes ignifuges

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

En zone Uep1 uniquement, il est imposé sur l'unité foncière un maximum de 10 % d'espaces imperméabilisés.

Uep / Uep1 7 – STATIONNEMENT

Voir dispositions générales.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Uep / Uep1 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre autant que possible aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

La largeur des voies lors de la réalisation d'opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 5.00 m en double sens et à 4.00 m en sens unique, sauf impossibilité technique (emprise insuffisante entre deux constructions existantes). La bande roulante ne devra pas être inférieure à 5.00 m à double sens et 3.50 m à sens unique, et les trottoirs à 1.50 m. Il est imposé pour les voies en impasse de plus de 15.00 m de longueur, dans leur partie terminale, une aire de retournement ou « T » de retournement règlementaire, permettant aux véhicules des services publics notamment les services publics de collecte des déchets de faire demi-tour (15.00 m de diamètre minimum).

Uep / Uep1 9- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ou les canaux d'arrosage ne sera admis.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Voir dispositions générales.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

CHAPITRE 6 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Up et Up1

Les zones Up correspondent aux zones d'urbanisation récente au caractère résidentiel dominant, mais présentant différents enjeux, paysagers, patrimoniaux, d'insuffisance des réseaux (voirie notamment), d'aléas forts RGA, un historique agricole, … justifiant d'y contraindre très fortement l'urbanisation nouvelle. Elles se divisent en deux sous-zones :

- **Up,** de densité faible, et localisée en bonne partie sur les coteaux paysager du Tignet ;
- **Up1,** de densité modérée, et localisée essentiellement au nord de la RD2562, entre Peymeinade, et le rond-point des Forces Alliées.

NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposés au PLU.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

Elles contiennent notamment les dispositions du plan de prévention des risques d'incendies de forêts approuvé par arrêté préfectoral n°2007-318 du 4 juin 2007 qui sont applicables sur la commune.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

Up / Up1 1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'ensemble de la zone :

- Exploitation forestière ;
- Commerce de gros ;
- Entrepôt ;
- Industrie ;
- Cinéma ;
- Centre de congrès et d'exposition.

Sont également interdits l'ensemble des types d'activités et usages du sol qui ne sont pas directement rattachés à une destination ou sous-destination à la fois :

- Précisée dans l'article 6 des dispositions générales ;
- Non interdite au présent article, ou soumise à condition particulière dans l'article Up 2.

Il est précisé que sont notamment interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés et de déchets ainsi que de véhicule hors services ;

- Toute construction, installation, aménagement lorsqu'elle ne respecte pas l'ensemble des règles applicables (et notamment les règles d'implantation, de volumétrie, ou de qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère). Cela vaut notamment pour les habitations permanente démontables, tiny-house ...

Up / Up1 2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

NB : Les dispositions du Titre 1, Article 3, s'appliquent. Elles peuvent fixer des conditions particulières sur l'ensemble des secteurs concernés.

Condition applicable à l'ensemble des destinations et sous-destinations de construction :

L'article R151-21 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe sur l'ensemble de la zone Up / Up1.

Par ailleurs :

La sous-destination **exploitation agricole** est autorisée uniquement à condition de ne concerner que l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes nécessaires à l'activité agricole à condition de ne générer aucune nuisance supplémentaire, incompatible avec les destinations des constructions avoisinantes.

Les destinations et sous-destinations :

- **Habitation ;**
- **Artisanat et commerce de détail ;**
- **Restauration ;**
- **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;**
- **Hébergements hôteliers et touristiques ;**
- **Bureau ;**

sont autorisées à condition de ne pas générer la démolition d'une restanque existante (pour les constructions qui ne présentent pas d'autres solutions techniques, la restanque pourra néanmoins être restructurée à l'endroit de la construction, pour intégrer la construction au système de restanque) ou le déplacement ou la coupe d'arbres sur ces restanques (sauf pour replanter des oliviers, ou en cas de nécessité liée aux risques ou à la sécurité des biens et personnes, ou autre raison technique dûment justifiée), et d'être uniquement :

- Des travaux, aménagements, installations, ne créant pas d'emprise au sol ;
- Un changement de destination d'une construction existante au moment de l'approbation du PLU, et uniquement dans le volume existant ;
- Une démolition / reconstruction des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU, uniquement sur l'emprise existante de cette construction, cette emprise pouvant éventuellement être majorée de 15 % pour une construction principale, si la future construction correspond à un bâtiment « BEPOS » (cette règle s'impose aux règles de CES applicables à la zone) ;

- Une extension (une seule fois) ou des annexes à des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU dans la limite :
    - De 2 annexes maximum y compris les annexes existantes, situées à moins de 20.00 m de la construction principale existante :
        - Dont 1 seul cabanon/abris de jardin dont la surface sera limitée à 15m² d'emprise au sol et de surface de plancher ;
        - Dont une seule piscine de moins de 40 m² de surface de bassin.
    - De 30% de la surface de plancher existante et de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher (la règle la plus contraignante s'applique), pour l'ensemble des extensions et annexes existantes et à créer, à l'exception des extensions en surélévation ne créant pas d'emprise au sol supplémentaire, pour lesquelles la limite de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher ne s'applique pas (cette dernière règle s'impose aux règles de CES applicables à chaque zone).

De manière cumulative, la sous-destination **artisanat et commerce de détail** est autorisée uniquement à condition d'être compatible avec les destinations des constructions existantes et à venir présentes sur la zone ou à sa périphérie notamment en termes de nuisances.

Up / Up1 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Up / Up1 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions :

En zone Up uniquement :

Les constructions doivent être édifiées à au moins 6.00 m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

Les constructions doivent être édifiées à au moins 10.00 m des limites séparatives de la parcelle sauf pour les annexes ne présentant pas d'occupation humaine permanente qui peuvent être édifiées en limite si la hauteur totale de la construction n'excède pas 3.50 m mesurés au faitage.

Les constructions d'une même parcelle, hors annexes accolées, devront être distantes (distance mesurée au point le plus proche entre les façades) d'au-moins 2.00 m entre une annexe et une construction principale, sauf pour les annexes non closes qui pourront s'implanter librement.

Les bassins de piscines et poolhouses seront implantés à une distance minimale de 6.50 m par rapport aux limites séparatives de la parcelle.

En zone Up1 uniquement :

Les constructions doivent être édifiées à au moins 6.00 m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

Les constructions doivent être édifiées à au moins 8.00 m des limites séparatives de la parcelle sauf pour les annexes ne présentant pas d'occupation humaine permanente qui peuvent être édifiées en limite si la hauteur totale de la construction n'excède pas 3.50 m mesurés au faitage.

Les constructions d'une même parcelle, hors annexes accolées, devront être distantes (distance mesurée au point le plus proche entre les façades) d'au-moins 2.00 m entre une annexe et une construction principale, sauf pour les annexes non closes qui pourront s'implanter librement.

Les bassins de piscines et poolhouses seront implantés à une distance minimale de 6.50 m par rapport aux limites séparatives de la parcelle.

Emprise au sol maximale :

En zone Up uniquement :

L'emprise au sol sera au maximum de 5 % de la superficie de l'unité foncière sauf pour les unités foncières sur lesquels l'ensemble des constructions présente une hauteur inférieure ou égale à 3.50 m à l'égout du toit, pour lesquelles l'emprise au sol maximale pourra être de 9 % de la superficie de l'unité foncière.

Pour les constructions BEPOS (bâtiments à énergie positive) le coefficient d'emprise au sol maximum est porté respectivement à 6,5 % et 11,5 %.

Ces règles ne concernent pas les démolitions / reconstructions des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU, uniquement sur l'emprise existante de cette construction, cette emprise pouvant éventuellement être majorée de 15 % pour une construction principale, si la future construction correspond à un bâtiment « BEPOS ».

En zone Up1 uniquement :

L'emprise au sol sera au maximum de 9 % de la superficie de l'unité foncière sauf pour les unités foncières sur lesquels l'ensemble des constructions présente une hauteur inférieure ou égale à 3.50 m à l'égout du toit, pour lesquelles l'emprise au sol maximale pourra être de 12 % de la superficie de l'unité foncière.

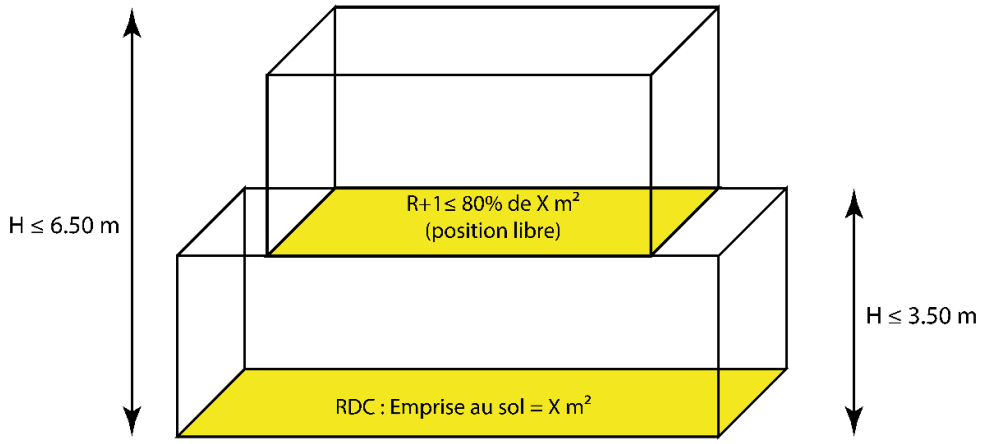
Pour les constructions BEPOS (bâtiments à énergie positive) le coefficient d'emprise au sol maximum est porté respectivement à 11% et 15 %.

Ces règles ne concernent pas les démolitions / reconstructions des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU, uniquement sur l'emprise existante de cette construction, cette emprise pouvant éventuellement être majorée de 15 % pour une construction principale, si la future construction correspond à un bâtiment « BEPOS ».

Hauteur maximale :

La hauteur absolue maximale des constructions est fixée à 3.50 m à l'égout du toit sauf pour 80 % de l'emprise au sol de la construction dont la hauteur maximale pourra être fixée à 7.00 m.

L'espace dégagé au niveau du premier étage, soit 20 % minimum, pourra nonobstant la règle précédente être occupé par une terrasse couverte dont les 3 côtés devront être ouverts (sans façade).



La hauteur absolue maximale des annexes est fixée à 3.50 m au faitage, sauf pour les cabanons / abris de jardin pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 2.50 m au faitage.

La hauteur frontale maximale des constructions est fixée à 11.00 m.

La hauteur maximale des terrassements est fixée à 1,50 m.

Une tolérance de 0.30 m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU.

Volume des constructions :

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La volumétrie d'ensemble doit s'inspirer des constructions traditionnelles et respecter les alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes des baies.

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), ces dispositions pourront être adaptées.

Up / Up1 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades :

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes aspects et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Les façades auront un aspect pierre de pays et/ou un aspect enduit dont la couleur sera issue de la palette annexée au présent règlement. Les cabanons/abris de jardin pourront également présenter un aspect bois.

Les volets seront d'une couleur issue de la palette annexée au présent règlement.

Les façades exposées est, ouest et sud, présenteront un maximum de 70 % d'espaces vitrés/ouvertures. Cette proportion sera de 60 % maximum en façade nord.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle de la façade.

Les climatiseurs et pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques.

Les balcons devront être de caractère local, en harmonie avec la typologie des constructions villageoises. Les balcons filants sont interdits.

Les garde-corps de balcons et de fenêtres auront en aspect fer forgé ou balustre à la française, constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque.

Les grilles de fenêtre sont autorisées au rez-de-chaussée seulement. Les anciens barreaudages sont à conserver.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Les toitures seront composées soit :

- De 2 ou 4 pans, avec dans ce cas :
  - Une pente comprise entre 28 et 33% ;
  - Une couverture en tuile canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite ;
  - Des génoises obligatoires, composées selon la typologie locale d'un ou plusieurs rangs d'aspect tuiles canal de ton en harmonie avec l'aspect des constructions ;

- De toiture très peu pentues avec dans ce cas :
  - Une couverture en tuile canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite ; ou une teinte reprenant celle des tuiles canal traditionnelles, ou cohérente avec la façade.
  - La possibilité de réaliser des casquettes d'une épaisseur maximum de 0.50 m, d'un aspect cohérent avec la façade et la toiture avec gouttières intégrées ;

- Les annexes accolées au bâtiment principal et appentis pourront avoir des toitures monopan d'une pente d'un maximum de 33 %.

Dans tous les cas :

- Le faîtage sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction, et aux courbes de niveau ;
- Les gouttières sont obligatoires.

Caractéristiques des clôtures :

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles devront obligatoirement présenter un système d'écoulement des eaux pluviales (de type barbacane), et doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut reprenant les matériaux/aspects autorisés en façade et en cohérence avec celle-ci (hauteur maximale de 0.70 m) surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, ferronnerie, barrière bois, etc.) sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 2.00 m, dispositif pouvant être doublé par une haie vive ;

- Soit d'un dispositif à clairevoie sur une hauteur maximale de 2.00 m, dispositif pouvant être doublé ou non par une haie vive ;
- Soit d'une haie vive sur une hauteur maximale de 2.00 m.

De manière cumulative aux règles précédentes, et en cas d'édification d'une clôture sur un enrochement, un soutènement ou toute autre levée de terre ou de matériaux par rapport au terrain naturel de plus de 2.00 m, seul un dispositif à clairevoie sera autorisé, d'une hauteur maximum de 1.10 m.

Dans tous les cas, les brises-vues et panneaux pleins sont strictement interdits.

Insertion et qualité environnementale des constructions :

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés uniquement :

- En toiture, où ils devront :
  - Être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en bande horizontale ;
  - Suivre la même pente que celle du toit ;
  - Être d'une épaisseur maximum de 5 cm.

- Au sol, où ils devront :
  - Être adossés à un mur, un talus, ou une restanque ;
  - Uniquement correspondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée (au sens de l'article R111-23 du CU).

Dans tous les cas, ils devront être de finition lisse et de teinte sombre, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de finition mate.

Leur bonne intégration paysagère devra être démontrée.

Up / Up1 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences végétales locales (excluant les cyprès, mimosas, et toute autre essence/espèce allergisante) en favorisant les plantes ignifuges, dont au moins un arbre de haute tige d'essence locale, par tranche de 100 m² de terrain (sauf contraintes liés aux risques, dûment justifiée).

Les haies devront respecter les mêmes principes pour les essences végétales utilisées. Elles devront être conçues pour limiter ou ralentir la propagation du feu. Les haies monospécifiques sont interdites.

Il est imposé sur l'unité foncière :

- Au moins 70 % d'espaces verts en zone Up, et au moins 60 % d'espaces verts en zone Up1 ;
- Un maximum de 15 % d'espaces imperméabilisés en zone Up, et un maximum de 20 % d'espaces imperméabilisés en zone Up1.

Les oliviers existants doivent être préservés. La coupe d'un olivier peut être admise :

- Pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité, de gêne grave apportée aux constructions existantes et sous réserve de la plantation d'un olivier de « remplacement » (sauf contraintes liés aux risques, dûment justifiée) ;
- Pour l'implantation d'une construction et sous réserve de la plantation d'un olivier de « remplacement » par olivier coupé sur l'unité foncière. Ceux-ci seront préférentiellement transplantés, ou à défaut remplacés par des oliviers d'une force (circonférence du tronc mesurée à 1m du sol) d'au moins 20cm.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements (sauf contraintes liés aux risques, dûment justifiée). Les dalles de couvertures des parcs de stationnement enterrés doivent être traitées soit en aires de stationnement soit en espaces verts.

Les espaces minéralisés ou artificialisés seront traités par des matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols, sauf contraintes techniques dûment justifiées (présence d'un sous-sol …), et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Up / Up1 7 - STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés :

Pour les constructions correspondant à la destination **habitation** il est imposé au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher entamées et au-delà de 150 m² de surface de plancher, au moins 1 place supplémentaire par tranche de 100 m² entamés, avec au moins 1 place par logement (la règle la plus contraignante s'applique).

Pour les constructions correspondant aux sous-destinations **artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,** il est imposé au moins 2 places de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher entamée recevant du public avec un minimum de 4 places.

Pour les constructions correspondant à la sous-destination **restauration**, il est imposé au moins 1 place de stationnement par tranche de 5 m2 de surface de plancher créée recevant du public.

Pour les constructions correspondant à la sous-destination **hébergement hôtelier et touristique**, il est imposé au moins au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher d'hébergement entamée ou au moins 1 place par chambre ou logement. Dans tous les cas, le nombre de place de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations (la règle la plus contraignante s'applique).

Pour les constructions correspondant à la sous-destination **bureau**, il est imposé au moins 1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher entamée.

Pour les autres destinations ou sous-destinations de constructions le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Stationnement des vélos et cycles :

Voir dispositions générales.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Up / Up1 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre autant que possible aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

La largeur des voies lors de la réalisation d'opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 5.00 m en double sens et à 4.00 m en sens unique, sauf impossibilité technique (emprise insuffisante entre deux constructions existantes). La bande roulante ne devra pas être inférieure à 5.00 m à double sens et 3.50 m à sens unique, et les trottoirs à 1.50 m. Il est imposé pour les voies en impasse de plus de 15.00 m de longueur, dans leur partie terminale, une aire de retournement ou « T » de retournement règlementaire, permettant aux véhicules des services publics notamment les services publics de collecte des déchets de faire demi-tour (15.00 m de diamètre minimum).

Up / Up1 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutefois, et en cas de non possibilité de raccordement au réseau collectif et en l'absence de celui-ci, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve que les eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement non collectif du syndicat compétent. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce

cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

Il est imposé une rétention des eaux pluviales d'au moins 80l / m² de surfaces imperméabilisées. Cette rétention devra être réalisée selon les normes techniques en vigueur, notamment par un positionnement en aval des zones imperméabilisées. En cas de création de surfaces imperméabilisées de 20 m² ou plus sur une unité foncière déjà bâtie ou aménagée, le volume de rétention devra être calculé sur l'ensemble des surfaces imperméabilisées existantes et à créer.

En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ou les canaux d'arrosage ne sera admis.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards, …) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A, Aha, Ap et Ag

Les zones agricoles sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles correspondent à :

La zone A, où sont uniquement autorisés les constructions nécessaires à l'exploitation agricole (excluant l'habitation au regard du PPRif), les extensions et annexes accolées aux habitations existantes et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions.

La zone Aha, où sont uniquement autorisés les constructions nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les habitations nécessaires à l'activité), les extensions et annexes accolées aux habitations existantes et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions.

La zone Ap, correspondant aux zones agricoles situées dans le « grand cadre paysager » du SCoT'Ouest (issu de la DTA), et où sont uniquement autorisés les constructions légères nécessaires à l'exploitation agricole, et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions.

La zone Ag, dédiée au secteur de Grangeneuve, et où au regard des prescriptions du SCoT'Ouest concernant les « espaces agricoles et pastoraux à préserver » seules sont autorisés les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et les équipements d'intérêt collectif et services publics de manière très limitée.

NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposés au PLU.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

Elles contiennent notamment les dispositions du plan de prévention des risques d'incendies de forêts approuvé par arrêté préfectoral n°2007-318 du 4 juin 2007 qui sont applicables sur la commune.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

A / Aha / Ap / Ag 1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Toutes les destinations de construction, sous-destinations de construction et types d'activités sont interdits sur l'ensemble des zones, à l'exception de celles et ceux autorisés sous conditions à l'article A, Aha, Ap, Ag 2.

Sont également interdits l'ensemble des types d'activités et usages du sol qui ne sont pas directement rattachés à une destination ou sous-destination à la fois :

- Précisée dans l'article 6 des dispositions générales ;
- Soumise à condition particulière dans l'article A, Aha, Ap, Ag 2.

Il est précisé que sont notamment interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés et de déchets ainsi que de véhicule hors services ;
- Toute construction, installation, aménagement lorsqu'elle ne respecte pas l'ensemble des règles applicables (et notamment les règles d'implantation, de volumétrie, ou de qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère). Cela vaut notamment pour les habitations permanente démontables, tiny-house ...

A / Aha / Ap / Ag 2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

NB : Les dispositions du Titre 1, Article 3, s'appliquent. Elles peuvent fixer des conditions particulières sur l'ensemble des secteurs concernés.

Les destinations, sous-destination de constructions et types d'activités suivantes sont autorisées à condition qu'elles ne soient 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, et de respecter les conditions cumulatives suivantes :

En zones A, Aha :

- **La destination équipement d'intérêt collectif et services publics** est autorisée à condition d'être uniquement :
  - Des équipements et aménagements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings non imperméabilisés, ...) respectant les principes de l'article L122-3 du code de l'urbanisme (rappelé dans le 1er alinéa de l'article 4.5 des dispositions générales) ;
  - Des équipements et aménagements publics ou collectifs, légers et réversibles, pour les activités sportives et de loisirs, notamment liées à la randonnée, au VTT … ;
  - Des équipements et aménagements publics ou collectifs liés à la gestion des risques et respectant les principes de l'article L122-3 du code de l'urbanisme (rappelé dans le 1er alinéa de l'article 4.5 des dispositions générales) ;
  - Liée à la réalisation d'installations ou d'équipements publics ou collectifs incompatibles avec le voisinage des zones habitées, et d'intérêt général (ceci excluant néanmoins les parcs éoliens ou photovoltaïques).
- **La destination habitation** est autorisée à condition de ne pas générer la démolition d'une restanque existante (pour les constructions qui ne présentent pas d'autres solutions techniques, la restanque pourra néanmoins être restructurée à l'endroit de la construction, pour intégrer la construction au système de restanque) ou le déplacement ou la coupe d'arbres sur ces restanques (sauf pour replanter des oliviers, ou en cas de nécessité liée aux risques ou à la sécurité des biens et personnes, ou autre raison technique dûment justifiée), et d'être uniquement une extension (une seule fois)

ou des annexes accolées (sauf piscines) à des constructions existantes en zone A ou Aha au moment de l'approbation du PLU dans la limite :

- De 2 annexes maximum y compris les annexes existantes :
  - Dont 1 seul cabanon/abris de jardin dont la surface sera limitée à 15m² d'emprise au sol et de surface de plancher ;
  - Dont une seule piscine de moins de 40 m² de surface de bassin et située à moins de 5.00 m de la construction principale ;
- De 30% de la surface de plancher existante, de 15 m² de surface de plancher d'extension et de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher (la règle la plus contraignante s'applique), pour l'ensemble des extensions et annexes existantes et à créer, et sans dépasser 150 m² de surface de plancher cumulée pour l'ensemble de la construction (c'est-à-dire extension + annexes existantes + habitation existante).

En zone A :

- **La sous-destination exploitation agricole** est autorisée à condition d'être uniquement des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, ceci excluant les habitations ou la diversification touristique (gîte, camping, …).

En zone Aha :

- **La sous-destination exploitation agricole** est autorisée à condition d'être uniquement des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime :
  - Ceci incluant les constructions à usage d'habitation à la condition cumulative que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessite une proximité immédiate. Les nouvelles constructions à usage d'habitation devront être situées à proximité du bâtiment agricole, sauf impossibilités liées à des contraintes de fonctionnement de l'exploitation ou topographiques qui devront être dûment justifiées et sans dépasser 50 m, et former un ensemble cohérent avec ces bâtiments. De plus, ces nouvelles constructions d'habitation ne devront pas excéder 160 m² de Surface de Plancher et 80 m² d'emprise au sol ;
  - Ceci excluant la diversification touristique (gîte, camping, …).

En zone Ap :

- **La destination équipement d'intérêt collectif et services publics** est autorisée à condition d'être uniquement :
  - Les travaux de construction, d'aménagement et les installations liées aux infrastructures d'intérêt général respectant les principes de l'article L122-3 du code de l'urbanisme (rappelé dans le 1er alinéa de l'article 4.5 des dispositions générales) ;
  - Des équipements et aménagements publics ou collectifs, légers et réversibles, pour les activités sportives et de loisirs, notamment liées à la randonnée, au VTT …

- **La sous-destination exploitation agricole** est autorisée à condition d'être uniquement des constructions et installations légères, nécessaires à l'exploitation agricole, ceci excluant les habitations ou la diversification touristique (gîte, camping, …).

En zone Ag :

- **La destination équipement d'intérêt collectif et services publics** est autorisée à condition d'être uniquement les travaux d'aménagement et les installations liées aux infrastructures d'intérêt général respectant les principes de l'article L122-3 du code de l'urbanisme (rappelé dans le 1er alinéa de l'article 4.5 des dispositions générales) ;
- **La sous-destination exploitation agricole** est autorisée à condition d'être uniquement des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ceci excluant les habitations ou la diversification touristique (gîte, camping, …).

A / Aha / Ap / Ag 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A / Aha / Ap / Ag 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions :

Les constructions doivent être édifiées à au moins 6.00 m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer, sauf pour les constructions correspondant à la destination **exploitation agricole**, pour lesquelles ce recul minimum est porté à 3.00 m.

Les constructions doivent être édifiées en recul de 6.00 m minimum des limites séparatives des parcelles, sauf pour les constructions correspondant à la destination **exploitation agricole**, pour lesquelles ce recul minimum est porté à 3.00 m.

Les constructions agricoles générant un périmètre de réciprocité doivent s'implanter à au moins 50.00 m des limites des zones U.

Les bassins de piscines et poolhouses seront implantés à une distance minimale de 6.50 m par rapport aux limites séparatives.

Emprise au sol maximale :

Non réglementé *(voir conditions fixées dans l'article A, Ap, Ag 2)*.

Hauteur maximale :

Pour l'ensemble des destinations constructions :

En cas de démolition / reconstruction, la hauteur préexistante pourra être maintenue.

Une tolérance de 0.30 m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU.

Pour les bâtiments techniques des exploitations agricoles (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage …) :

La hauteur absolue maximale des constructions est fixée à 10.00 m à l'égout du toit, sauf pour les serres et tunnels dont la hauteur absolue maximale est fixée à 3.00 m hors-tout.

Pour les autres constructions :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7.00 m à l'égout du toit sauf dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

La hauteur absolue maximale des annexes est fixée à 3.50 m au faitage, sauf pour les cabanons / abris de jardin pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 2.50 m au faitage.

La hauteur frontale maximale des constructions est fixée à 11.00 m.

Volume des constructions :

Pour les bâtiments techniques des exploitations agricoles (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage …) :

Le plan des constructions devra être de forme géométrique simple.

Pour les autres constructions :

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La volumétrie d'ensemble doit s'inspirer des constructions traditionnelles de même typologie et respecter les alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes des baies.

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), ces dispositions pourront être adaptées.

A / Aha / Ap / Ag 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les serres et tunnels n'ont pas à respecter les caractéristiques décrites dans les règles suivantes. Ils devront présenter un aspect cohérent avec leur fonction (matériaux transparents pour les serres, teintes s'intégrant aux paysages pour les tunnels ; arceaux/montants de teinte discrète …).

Caractéristiques architecturales des façades :

Pour l'ensemble des destinations constructions :

Les façades doivent être en harmonie d'aspect avec les constructions voisines de même typologie et l'environnement naturel, paysager ou patrimonial environnant.

Pour les bâtiments techniques des exploitations agricoles (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage …) :

Les façades des bâtiments doivent avoir une couleur issue de la palette annexée au présent règlement, une couleur verte non criarde, ou un aspect bois ou polycarbonate dans la limite 15 % maximum de la surface chaque façade.

Dans tous les cas, les teintes vives sont interdites ainsi que le blanc.

Pour les autres constructions :

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades auront un aspect pierre de pays et/ou un aspect enduit dont la couleur sera issue de la palette annexée au présent règlement. Les cabanons/abris de jardin pourront également présenter un aspect bois.

Les volets seront d'une couleur issue de la palette annexée au présent règlement.

Les façades exposées est, ouest et sud, présenteront un maximum de 70 % d'espaces vitrés/ouvertures. Cette proportion sera de 60 % maximum en façade nord.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle de la façade.

Les climatiseurs et pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques.

Les balcons devront être de caractère local. Les balcons filants sont interdits.

Les garde-corps de balcons et de fenêtres auront en aspect fer forgé ou balustre à la française, constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque.

Les grilles de fenêtre sont autorisées au rez-de-chaussée seulement. Les anciens barreaudages sont à conserver.

Les balcons devront être de caractère local.

Les garde-corps de balcons et de fenêtres auront en aspect fer forgé constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque.

Les grilles de fenêtre sont autorisées au rez-de-chaussée seulement. Les anciens barreaudages sont à conserver.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Pour l'ensemble des destinations constructions :

Les toitures doivent être en harmonie d'aspect avec les constructions voisines de même typologie et l'environnement naturel, paysager ou patrimonial environnant.

Pour les bâtiments techniques des exploitations agricoles (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage …) :

Les toitures seront composées de 2 ou 4 pans sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal qui pourront avoir des toitures monopan ou de toitures dôme.

Le faîtage (hors toiture dôme) sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction et aux courbes de niveau.

La pente des toitures sera comprise entre 28 et 33% sauf pour les toitures dômes.

Pour les autres constructions :

Les toitures seront composées de 2 ou 4 pans dont la pente sera comprise entre 28 et 33%, sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal et les appentis pourront avoir des toitures monopan d'une pente d'un maximum de 33 %.

Le faîtage sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction.

Les toitures seront en tuile canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite.

Les génoises sont obligatoires et devront être composées selon la typologie locale d'un ou plusieurs rangs d'aspect tuiles canal, et de ton en harmonie avec l'aspect des constructions.

Les gouttières sont obligatoires.

Caractéristiques des clôtures :

Les clôtures, si elles existent, seront constituées d'un grillage à mailles carrées soutenu par des piquets fins en bois ou en acier peint éventuellement doublé de haies de feuillus d'essences végétales locales. La hauteur est limitée à 1.20m.

Dans tous les cas, les brises-vues et panneaux pleins sont strictement interdits.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés uniquement en toiture.

Ils devront être de finition lisse et de teinte sombre, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de finition mate.

Les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en bande horizontale. Ils devront suivre la même pente que celle du toit et être d'une épaisseur maximum de 5 cm. Leur bonne intégration paysagère devra être démontrée.

A / Aha / Ap / Ag 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences végétales locales (excluant les cyprès, mimosas, et toute autre essence/espèce allergisante) en favorisant les plantes ignifuges.

Les haies devront respecter les mêmes principes pour les essences végétales utilisées. Elles devront être conçues pour limiter ou ralentir la propagation du feu. Les haies monospécifiques sont interdites.

Autour des bâtiments techniques des exploitations agricoles (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage …) sera réalisé un aménagement paysager constitué d'arbres et d'arbuste d'essences locales sans « camoufler » les bâtiments mais en cherchant à « l'accrocher » au paysage.

Les espaces minéralisés ou artificialisés seront traités par des matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols, sauf contraintes techniques dûment justifiées (présence d'un sous-sol …), et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

A / Aha / Ap / Ag 7 – STATIONNEMENT

Pour les constructions correspondant à la destination **habitation** il est imposé au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher entamées et au-delà de 150 m² de surface de plancher, au moins 1 place supplémentaire par tranche de 100 m² entamés, avec au moins 1 place par logement (la règle la plus contraignante s'applique).

Pour les autres destinations ou sous-destinations de constructions le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Stationnement des vélos et cycles :

Voir dispositions générales.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A / Aha / Ap / Ag 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

La largeur des voies lors de la réalisation d'opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 5.00 m en double sens et à 4.00 m en sens unique, sauf impossibilité technique (emprise insuffisante entre deux constructions existantes). La bande roulante ne devra pas être inférieure à 5.00 m à double sens et 3.50 m à sens unique, et les trottoirs à 1.50 m. Il est imposé pour les voies en impasse de plus de 15.00 m de longueur, dans leur partie terminale, une aire de retournement ou « T » de retournement règlementaire, permettant aux véhicules des services publics notamment les services publics de collecte des déchets de faire demi-tour (15.00 m de diamètre minimum).

A / Aha / Ap / Ag 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Les constructions isolées pourront être alimentées par des sources et les puits privés dans les limites autorisées par les réglementations nationales et départementales.

Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutefois, et en cas de non possibilité de raccordement au réseau collectif et en l'absence de celui-ci, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve que les eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement non collectif du syndicat compétent. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

Il est imposé une rétention des eaux pluviales d'au moins 80l / m² de surfaces imperméabilisées sauf pour les bâtiments techniques des exploitations agricoles (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage …). Cette rétention devra être réalisée selon les normes techniques en vigueur, notamment par un positionnement en aval des zones imperméabilisées. En cas de création de surfaces imperméabilisées de 20 m² ou plus sur une unité foncière déjà bâtie ou aménagée, le volume de rétention devra être calculé sur l'ensemble des surfaces imperméabilisées existantes et à créer.

En aucun cas, raccordement au réseau public d'eaux usées ou les canaux d'arrosage ne sera admis.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Voir dispositions générales.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N et Np

La zone N, correspond à une zone naturelle à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue paysager, environnemental et écologique, et où sont autorisés les exploitations forestières et pastorales, les extensions aux habitations existantes et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions.

La zone Np, correspondant aux zones naturelles situées dans le « grand cadre paysager » du SCoT'Ouest (issu de la DTA), et où sont uniquement autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions et les exploitations pastorales.

NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposés au PLU.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

Elles contiennent notamment les dispositions du plan de prévention des risques d'incendies de forêts approuvé par arrêté préfectoral n°2007-318 du 4 juin 2007 qui sont applicables sur la commune.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

N, Np 1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Toutes les destinations de construction, sous-destinations de construction et types d'activités sont interdits sur l'ensemble des zones, à l'exception de celles et ceux autorisés sous conditions à l'article N, Np 2.

Sont également interdits l'ensemble des types d'activités et usages du sol qui ne sont pas directement rattachés à une destination ou sous-destination à la fois :

- Précisée dans l'article 6 des dispositions générales
- Soumise à condition particulière dans l'article N, Np 2.

Il est précisé que sont notamment interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés et de déchets ainsi que de véhicule hors services ;
- Toute construction, installation, aménagement lorsqu'elle ne respecte pas l'ensemble des règles applicables (et notamment les règles d'implantation, de volumétrie, ou de qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère). Cela vaut notamment pour les habitations permanente démontables, tiny-house ...

N, Np 2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

NB : Les dispositions du Titre 1, Article 3, s'appliquent. Elles peuvent fixer des conditions particulières sur l'ensemble des secteurs concernés.

Les destinations, sous-destination de constructions et types d'activités suivantes sont autorisées à condition qu'elles ne soient 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, et de respecter les éventuelles conditions cumulatives suivantes :

En zone N :

- **La destination équipement d'intérêt collectif et services publics** est autorisée à condition d'être uniquement :
  - Des équipements et aménagements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings non imperméabilisés, cimetière ...) respectant les principes de l'article L122-3 du code de l'urbanisme (rappelé dans le 1er alinéa de l'article 4.5 des dispositions générales) ;
  - Une extension limitée des équipements d'intérêt général ;
  - Des équipements et aménagements publics ou collectifs pour les activités sportives et de loisirs, notamment liées à la randonnée, au VTT … ;
  - Des équipements et aménagements publics ou collectifs liés à la gestion des risques et respectant les principes de l'article L122-3 du code de l'urbanisme (rappelé dans le 1er alinéa de l'article 4.5 des dispositions générales) ;
  - Liée à la réalisation d'installations ou d'équipements publics ou collectifs incompatibles avec le voisinage des zones habitées, et d'intérêt général (ceci excluant néanmoins les parcs éoliens ou photovoltaïques).
- **La destination habitation** est autorisée à condition de ne pas générer la démolition d'une restanque existante (pour les constructions qui ne présentent pas d'autres solutions techniques, la restanque pourra néanmoins être restructurée à l'endroit de la construction, pour intégrer la construction au système de restanque) ou le déplacement ou la coupe d'arbres sur ces restanques (sauf pour replanter des oliviers, ou en cas de nécessité liée aux risques ou à la sécurité des biens et personnes, ou autre raison technique dûment justifiée), et d'être uniquement une extension (une seule fois) des constructions existantes situées en zone N, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher, sans dépasser 150 m² de surface de plancher cumulée pour l'ensemble de la construction (c'est-à-dire extension + annexes existantes + habitation existante).

  (Nb : En zone rouge du PPRif, les extensions sont limitées à 15 m² de surface de plancher).
- **La sous-destination exploitation forestière** est autorisée ;
- **La sous-destination exploitation agricole** est autorisée à condition d'être nécessaire à l'activité et d'être uniquement :
  - Liée à des constructions à usage pastoral et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol par construction ;
  - Liée à des équipements, travaux et installations nécessaires à l'irrigation agricole, à l'entretien des restanques et à l'activité pastorale.

En zone Np :

- **La destination équipement d'intérêt collectif et services publics** est autorisée à condition d'être uniquement :
  - Les travaux de construction, d'aménagement et les installations liées aux infrastructures d'intérêt général respectant les principes de l'article L122-3 du code de l'urbanisme (rappelé dans le 1er alinéa de l'article 4.5 des dispositions générales) ;
  - Des équipements et aménagements publics ou collectifs, légers et réversibles, pour les activités sportives et de loisirs, notamment liées à la randonnée, au VTT …
- **La sous-destination exploitation agricole** est autorisée à condition d'être nécessaire à l'activité et d'être uniquement :
  - Liée à des constructions légères à usage pastoral et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol par construction ;
  - Liée à des équipements, travaux et installations légers, nécessaires à l'irrigation agricole, à l'entretien des restanques et à l'activité pastorale.

N, Np 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N, Np 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions :

Les constructions doivent être édifiées à au moins 6.00 m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer, sauf pour les constructions correspondant à la destination **exploitation agricole**, pour lesquelles ce recul minimum est porté à 3.00 m.

Les constructions doivent être édifiées en recul de 6.00 m minimum des limites séparatives des parcelles, sauf pour les constructions correspondant à la destination **exploitation agricole**, pour lesquelles ce recul minimum est porté à 3.00 m.

Emprise au sol maximale :

Non réglementé *(voir conditions fixées dans l'article N, Np 2)*.

Hauteur maximale :

Pour l'ensemble des destinations constructions :

En cas de démolition / reconstruction, la hauteur préexistante pourra être maintenue.

Une tolérance de 0.30 m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU.

Pour les bâtiments techniques des exploitations forestières :

La hauteur absolue maximale des constructions est fixée à 7.00 m à l'égout du toit.

Pour les autres constructions :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7.00 m à l'égout du toit sauf dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

La hauteur absolue maximale des annexes est fixée à 3.50 m au faitage, sauf pour les cabanons / abris de jardin pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 2.50 m au faitage.

La hauteur frontale maximale des constructions est fixée à 11.00 m.

Volume des constructions :

Pour les bâtiments techniques des exploitations forestières :

Le plan des constructions devra être de forme géométrique simple.

Pour les autres constructions :

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La volumétrie d'ensemble doit s'inspirer des constructions traditionnelles de même typologie et respecter les alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes des baies.

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), ces dispositions pourront être adaptées.

N, Np 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades :

Pour l'ensemble des destinations constructions :

Les façades doivent être en harmonie d'aspect avec les constructions voisines de même typologie et l'environnement naturel, paysager ou patrimonial environnant.

Pour les bâtiments techniques des exploitations agricoles (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage, cabane pastorale …) et des exploitations forestières :

Les façades des bâtiments doivent avoir une couleur issue de la palette annexée au présent règlement ou une couleur verte non criarde, ou un aspect bois.

Dans tous les cas, les teintes vives sont interdites ainsi que le blanc.

Pour les autres constructions :

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades auront un aspect pierre de pays et/ou un aspect enduit dont la couleur sera issue de la palette annexée au présent règlement. Les cabanons/abris de jardin pourront également présenter un aspect bois.

Les volets seront d'une couleur issue de la palette annexée au présent règlement.

Les façades exposées est, ouest et sud, présenteront un maximum de 70 % d'espaces vitrés/ouvertures. Cette proportion sera de 60 % maximum en façade nord.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle de la façade.

Les climatiseurs et pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques.

Les balcons devront être de caractère local. Les balcons filants sont interdits.

Les garde-corps de balcons et de fenêtres auront en aspect fer forgé ou balustre à la française, constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque.

Les grilles de fenêtre sont autorisées au rez-de-chaussée seulement. Les anciens barreaudages sont à conserver.

Les balcons devront être de caractère local.

Les garde-corps de balcons et de fenêtres auront en aspect fer forgé constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque.

Les grilles de fenêtre sont autorisées au rez-de-chaussée seulement. Les anciens barreaudages sont à conserver.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Pour l'ensemble des destinations constructions :

Les façades doivent être en harmonie d'aspect avec les constructions voisines de même typologie et l'environnement naturel, paysager ou patrimonial environnant.

Pour les bâtiments techniques des exploitations agricoles (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage, cabane pastorale …) et des exploitations forestières :

Les toitures seront composées de 2 ou 4 pans sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal qui pourront avoir des toitures monopan.

Le faîtage (hors toiture dôme) sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction et aux courbes de niveau.

La pente des toitures sera comprise entre 28 et 33% sauf pour les toitures dômes.

Pour les autres constructions :

Les toitures seront composées de 2 ou 4 pans dont la pente sera comprise entre 28 et 33%, sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal et les appentis pourront avoir des toitures monopan d'une pente d'un maximum de 33 %.

Le faîtage sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction.

Les toitures seront en tuile canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite.

Les génoises sont obligatoires et devront être composées selon la typologie locale d'un ou plusieurs rangs d'aspect tuiles canal, et de ton en harmonie avec l'aspect des constructions.

Les gouttières sont obligatoires.

Caractéristiques des clôtures :

Les clôtures, si elles existent, seront constituées d'un grillage à mailles carrées soutenu par des piquets fins en bois ou en acier peint éventuellement doublé de haies de feuillus d'essences végétales locales. La hauteur est limitée à 1.20m.

Dans tous les cas, les brises-vues et panneaux pleins sont strictement interdits.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés uniquement en toiture.

Ils devront être de finition lisse et de teinte sombre, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de finition mate.

Les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en bande horizontale. Ils devront suivre la même pente que celle du toit et être d'une épaisseur maximum de 5 cm. Leur bonne intégration paysagère devra être démontrée.

N, Np 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences végétales locales (excluant les cyprès, mimosas, et toute autre essence/espèce allergisante) en favorisant les plantes ignifuges.

Les haies devront respecter les mêmes principes pour les essences végétales utilisées. Elles devront être conçues pour limiter ou ralentir la propagation du feu. Les haies monospécifiques sont interdites.

Autour bâtiments techniques des exploitations agricoles (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage, cabane pastorale …) et des exploitations forestières sera réalisé un aménagement paysager constitué d'arbres et d'arbuste d'essences locales sans « camoufler » les bâtiments mais en cherchant à « l'accrocher » au paysage.

Les espaces minéralisés ou artificialisés seront traités par des matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols, sauf contraintes techniques dûment justifiées (présence d'un sous-sol …), et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

N, Np 7 – STATIONNEMENT

Pour les constructions correspondant à la destination **habitation** il est imposé au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher entamées et au-delà de 150 m² de surface de plancher, au moins 1 place supplémentaire par tranche de 100 m² entamés, avec au moins 1 place par logement (la règle la plus contraignante s'applique).

Pour les autres destinations ou sous-destinations de constructions le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Stationnement des vélos et cycles :

Voir dispositions générales.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

N, Np 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

La largeur des voies lors de la réalisation d'opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 5.00 m en double sens et à 4.00 m en sens unique, sauf impossibilité technique (emprise insuffisante entre deux constructions existantes). La bande roulante ne devra pas être inférieure à 5.00 m à double sens et 3.50 m à sens unique, et les trottoirs à 1.50 m. Il est imposé pour les voies en impasse de plus de 15.00 m de longueur, dans leur partie terminale, une aire de retournement ou « T » de retournement règlementaire, permettant aux véhicules des services publics notamment les services publics de collecte des déchets de faire demi-tour (15.00 m de diamètre minimum).

N, Np 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Les constructions isolées pourront être alimentées par des sources et les puits privés dans les limites autorisées par les réglementations nationales et départementales.

Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutefois, et en cas de non possibilité de raccordement au réseau collectif et en l'absence de celui-ci, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve que les eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement non collectif du syndicat compétent. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

Il est imposé une rétention des eaux pluviales d'au moins 80l / m² de surfaces imperméabilisées sauf pour bâtiments techniques des exploitations agricoles (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage, cabane pastorale …) et des exploitations forestières. Cette rétention devra être réalisée selon les normes techniques en vigueur, notamment par un positionnement en aval des zones imperméabilisées. En cas de création de surfaces imperméabilisées de 20 m² ou plus sur une unité foncière déjà bâtie ou aménagée, le volume de rétention devra être calculé sur l'ensemble des surfaces imperméabilisées existantes et à créer.

En aucun cas, raccordement au réseau public d'eaux usées ou les canaux d'arrosage ne sera admis.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Voir dispositions générales.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nep

La zone Nep, correspond à une zone dédiée à la création d'équipements d'intérêt collectif et services publics réversibles, pour les services techniques communaux, sur un espace de faibles enjeux, et en continuité de l'urbanisation sous le stade.

NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposés au PLU.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

Elles contiennent notamment les dispositions du plan de prévention des risques d'incendies de forêts approuvé par arrêté préfectoral n°2007-318 du 4 juin 2007 qui sont applicables sur la commune.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

Nep 1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Toutes les destinations de construction, sous-destinations de construction et types d'activités sont interdits sur l'ensemble des zones, à l'exception de celles et ceux autorisés sous conditions à l'article Nep 2.

Sont également interdits l'ensemble des types d'activités et usages du sol qui ne sont pas directement rattachés à une destination ou sous-destination à la fois :

- Précisée dans l'article 6 des dispositions générales
- Soumise à condition particulière dans l'article Nep 2.

Il est précisé que sont notamment interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés et de déchets ainsi que de véhicule hors services ;
- Toute construction, installation, aménagement lorsqu'elle ne respecte pas l'ensemble des règles applicables (et notamment les règles d'implantation, de volumétrie, ou de qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère). Cela vaut notamment pour les habitations permanente démontables, tiny-house ...

Nep 2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

NB : Les dispositions du Titre 1, Article 3, s'appliquent. Elles peuvent fixer des conditions particulières sur l'ensemble des secteurs concernés.

Seule la destination de construction **équipement d'intérêt collectif et services publics** est autorisée sur l'ensemble de la zone Nep à condition qu'elle ne soit pas incompatible avec

l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elle est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elle concerne uniquement :

- Des équipements et aménagements publics techniques, qui devront être obligatoirement réversibles (absence de dalle béton, facilement démontables …) et respectant les principes de l'article L122-3 du code de l'urbanisme (rappelé dans le 1er alinéa de l'article 4.5 des dispositions générales) ;
- Des équipements et aménagements publics ou collectifs liés à la gestion des risques et respectant les principes de l'article L122-3 du code de l'urbanisme (rappelé dans le 1er alinéa de l'article 4.5 des dispositions générales) ;
- Des installations ou d'équipements publics ou collectifs incompatibles avec le voisinage des zones habitées, et d'intérêt général (ceci excluant néanmoins les parcs éoliens ou photovoltaïques).

Nep 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nep 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions :

Non réglementé.

Emprise au sol maximale :

Non réglementé.

Hauteur maximale :

Non réglementé.

Volume des constructions :

Non réglementé.

Nep 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades :

Non réglementé.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Non réglementé.

Caractéristiques des clôtures :

Non réglementé.

Insertion et qualité environnementale des constructions :

Non réglementé.

Nep 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences végétales locales (excluant les cyprès, mimosas, et toute autre essence/espèce allergisante) en favorisant les plantes ignifuges.

Les haies devront respecter les mêmes principes pour les essences végétales utilisées. Elles devront être conçues pour limiter ou ralentir la propagation du feu. Les haies monospécifiques sont interdites.

L'ensemble des aménagements, installations et constructions devront être réversibles, et devront notamment permettre de retrouver des emprises non imperméabilisées après leur retrait.

Nep 7 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Nep 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé.

Nep 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

En aucun cas, raccordement au réseau public d'eaux usées ou les canaux d'arrosage ne sera admis.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Voir dispositions générales.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nl

La zone Nl, correspond à une zone dédiée au développement d'activités sportives et de loisirs, sur le secteur de l'Apié de Josson.

NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposés au PLU.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

Elles contiennent notamment les dispositions du plan de prévention des risques d'incendies de forêts approuvé par arrêté préfectoral n°2007-318 du 4 juin 2007 qui sont applicables sur la commune.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

Nl 1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Toutes les destinations de construction, sous-destinations de construction et types d'activités sont interdits sur l'ensemble des zones, à l'exception de celles et ceux autorisés sous conditions à l'article Nl 2.

Sont également interdits l'ensemble des types d'activités et usages du sol qui ne sont pas directement rattachés à une destination ou sous-destination à la fois :

- Précisée dans l'article 6 des dispositions générales
- Soumise à condition particulière dans l'article Nl 2.

Il est précisé que sont notamment interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés et de déchets ainsi que de véhicule hors services ;
- Toute construction, installation, aménagement lorsqu'elle ne respecte pas l'ensemble des règles applicables (et notamment les règles d'implantation, de volumétrie, ou de qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère). Cela vaut notamment pour les habitations permanente démontables, tiny-house ...

Nl 2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

NB : Les dispositions du Titre 1, Article 3, s'appliquent. Elles peuvent fixer des conditions particulières sur l'ensemble des secteurs concernés.

Seule la destination de construction **équipement d'intérêt collectif et services publics** est autorisée sur l'ensemble de la zone Nl à condition qu'elle ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elle est

implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elle concerne uniquement :

- Des équipements et aménagements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings non imperméabilisés, ...) respectant les principes de l'article L122-3 du code de l'urbanisme (rappelé dans le 1er alinéa de l'article 4.5 des dispositions générales) ;
- Des équipements et aménagements publics ou collectifs pour les activités sportives et de loisirs ;
- Des équipements et aménagements publics ou collectifs liés à la gestion des risques et respectant les principes de l'article L122-3 du code de l'urbanisme (rappelé dans le 1er alinéa de l'article 4.5 des dispositions générales) ;
- Des installations ou d'équipements publics ou collectifs incompatibles avec le voisinage des zones habitées, et d'intérêt général (ceci excluant néanmoins les parcs éoliens ou photovoltaïques).

NI 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

NI 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions :

Non réglementé.

Emprise au sol maximale :

Non réglementé.

Hauteur maximale :

Non réglementé.

Volume des constructions :

Non réglementé.

NI 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades :

Non réglementé.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Non réglementé.

Caractéristiques des clôtures :

Non réglementé.

Insertion et qualité environnementale des constructions :

Non réglementé.

NI 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences végétales locales (excluant les cyprès, mimosas, et toute autre essence/espèce allergisante) en favorisant les plantes ignifuges.

Les haies devront respecter les mêmes principes pour les essences végétales utilisées. Elles devront être conçues pour limiter ou ralentir la propagation du feu. Les haies monospécifiques sont interdites.

Il est imposé sur l'unité foncière un maximum de 10 % d'espaces imperméabilisés.

NI 7 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

NI 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé.

NI 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutefois, et en cas de non possibilité de raccordement au réseau collectif et en l'absence de celui-ci, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve que les eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement

non collectif du syndicat compétent. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

En aucun cas, raccordement au réseau public d'eaux usées ou les canaux d'arrosage ne sera admis.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Voir dispositions générales.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

Annexes

ANNEXE 1. PALETTE DE COULEUR POUR LES FACADES

La palette de couleur est composée des références « WEBER ».

Les enduits seront à choisir, selon disponibilité, dans les gammes :

- Enduits minéraux, collection terres d'enduits
- Enduits minéraux épais talochés
- Enduits de parement organiques

Des enduits équivalents (aspects, teintes …) pourront être proposés.

Référence	Nuance	Extrait du nuancier (non opposable – utiliser la référence)
005	Pierre rosée	
006	Rose foncé	
009	Beige	
012	Brun	
013	Brune foncé	
015	Pierre claire	
016	Ton pierre	
044	Brun clair	
092	Rose antique	

101	Jaune dune	
103	Orange flamboyant	
226	Rose beige clair	
231	Jaune ivoire	
285	Terre ocre	
295	Ocre intense	
301	Doré chaud	
303	Terre rouge brun	
307	Jaune vert	
315	Rouge foncé	
323	Brique orange	

(Les façades, lorsque que le règlement renvoi vers la palette, devront respecter ces références)

ANNEXE 2. PALETTE DE COULEUR POUR LES VOLETS

Teintes	Références (RAL)
Rouge	3005
Violet/bordeaux	4004
Vert	6011 6021 6025
Gris	7004 7005 7023 7033 7036
Brun	8007 8011 8017

- Teinte de rouge :

RAL 3005

- Teinte de violet/bordeaux :

RAL 4004

- Teintes de vert :

RAL 6011 RAL 6021 RAL 6025

- Teintes de gris :

RAL 7004 RAL 7005 RAL 7023 RAL 7033 RAL 7036

- Teintes de brun :

RAL 8007 RAL 8011 RAL 8017

Le blanc est également autorisé, sauf en zone Ua, et dans l'ensemble des zones A et N.

(Les volets, lorsque que le règlement renvoi vers la palette, devront s'inscrire dans cette gamme de couleur)

ANNEXE 3. PALETTE DE COULEUR POUR LES FERRONNERIES

Teintes	Références
Rouge	3005
Violet	4004
Vert	6011 6021 6025
Gris	7005 7030 7048
Brun	8003 8017 8019
Noir	9011

- Teinte de rouge :

- Teinte de violet/bordeaux :

- Teintes de vert :

- Teintes de gris :

- Teintes de brun :

- Teintes de noir :

(Les ferronneries, lorsque que le règlement renvoi vers la palette, devront s'inscrire dans cette gamme de couleur)