

CASENEUVE



DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



PIECE N° 3

Plan Local d'Urbanisme *Modification*

Extrait de règlement

ZONE UB, UC et AU1

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	Habitat et Développement de Vaucluse
B.WIBAUX	Ingénieur aménagement rural Direction animation
JB.PORHEL A.BARBIEUX	Chargé de mission urbanisme Chargé d'opérations urbanisme



16/09/2015

ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB est une zone d'extension urbaine destinée à recevoir de l'habitat, des services et des activités. Elle correspond aux extensions pavillonnaires proches et semi denses du village. Elle comprend :

- La zone UB correspondant aux extensions proches et semi denses du village. Elle comprend :
 - un secteur UB pour la zone d'extension du village, le nouveau centre
 - un secteur UBp au village, secteur d'intérêt paysager avec des prescriptions particulières relatives constructions existantes.
 - un secteur UBh pour l'extension des hameaux.
 - un secteur UBhf3, au hameau du Boisset, extension du hameau soumise au risque d'incendie aléa modéré.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone UB et les secteurs UBp, UBh et UBhf3 :

- les constructions et installations industrielles
- l'aménagement de terrains de camping et d'aires de stationnement des caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction, pistes de sport mécanique, stands et champs de tir,
- les dépôts de véhicules définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature
- les complexes touristiques.

Dans le secteur UBp uniquement, la création de constructions nouvelles, l'extension et la surélévation des constructions existantes sont interdites.

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

Tous travaux portant sur des éléments de paysage identifiés au plan (pictogramme) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

Sont autorisés dans la zone UB, les secteurs UBh et UBhf3 (sauf le secteur UBp) :

a) La création, l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisation ou à déclaration à la date d'approbation du P.L.U. révisé sous réserve :

- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables ; sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante ; sous réserve que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,

- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

b) Les installations techniques d'intérêt collectif et de service public nécessaires à la zone.

c) La création et l'aménagement d'équipement public.

d) La démolition de tout ou partie d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir, également dans le secteur UBp.

d) Les équipements d'intérêt collectif

Sont autorisés dans le secteur UBp :

La restauration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Toute extension ou surélévation est interdite.

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

1. Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Les accès devront être aménagés de telle manière que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique lors de l'ouverture des portails qui devra se faire à l'intérieur des lots.

2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

1. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et dans le réseau pluvial est interdite.

Le rejet des eaux de vidange de piscines est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

3. Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

Si le réseau n'existe pas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. Des dispositifs de rétention des eaux de pluie à la parcelle devront être mis en oeuvre afin de limiter le ruissellement. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

4. Électricité

Les lignes électriques, téléphoniques et télévision devront être établies sous les corniches et enfouies pour chaque traversée de rue, les compteurs seront intégrés et les emplacements de pénétration électrique et téléphonique seront réalisés le plus près possible de la sortie.

5. Défense Incendie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé à moins de 150 mètres par les voies praticables et ayant un débit de 60m³/h pendant deux heures.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les reculs et emprises figurés au plan devront être respectés.

Toutefois lorsqu'un alignement de fait existe déjà en bordure de voie, les constructions devront s'élever à cet alignement.

A défaut, les constructions devront être implantées à au moins 4 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique, et à 10 mètres des bords supérieurs des ravins et des talus.

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

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en fonction de la nature des ouvrages et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières, notamment au regard de la sécurité routière.

Des implantations différentes pourront également être autorisées lorsque la fonction du bâtiment l'exige et/ou cela permet une meilleure intégration architecturale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

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

Les constructions devront s'implanter sur une des deux limites latérales.

Dans les hameaux, secteurs UBh, l'implantation se fera sur une des deux limites latérales et dans l'emprise des bandes d'implantation fixées au plan de zonage pour le hameau du Boisset et des Blaces.

Les annexes pourront être implantées sur les limites séparatives.

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

Les piscines devront respecter un recul au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que celui-ci ne soit inférieur à 1,50 mètre.

Des adaptations peuvent être accordées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque la fonction du bâtiment l'exige et/ou lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale.

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

- **Les constructions principales** non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance de 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

- Les annexes (garages, remises, ateliers...) seront obligatoirement accolées au volume du bâtiment principal.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder un étage sur rez-de-chaussée, 7m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage, hauteur mesurée à partir du sol naturel.

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

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse.

Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum.

Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

La création d'une plate-forme artificielle est interdite.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

2. Orientation

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

Les faîtages doivent être parallèles aux courbes de niveau.

On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

3. Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.

De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Les faitages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.

Couvertures

- Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 30 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis.
- Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple :
 - génoise,
 - corniche, pierre, plâtre,
 - débord de chevrons.
- En réhabilitation, les terrasses en toiture sont parfois nécessaires pour amener de la lumière. Les terrasses en toiture et les terrasses couvertes « Souleiadou » pourront être admises dans certains cas. Mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toiture. Elles devront être situées à plus de 2,50 mètres en arrière de la ligne d'égout, être peu visibles depuis l'espace public et être proportionnées à la volumétrie du bâtiment.
- En construction neuve, dans certains cas et parfois en réhabilitation, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

Percements

Les pleins prédominent sur les vides.

- En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur et ne dépasseront que rarement 1 mètre de large. Les fenestrons (un seul vantail) seront carrés ou légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.
- En construction neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Sauf exception justifiée par l'architecture, les placages des pierres ou d'autres matériaux seront à éviter.

- Traitement des façades en réhabilitation

Le decroutage des maçonneries en moellons sera à éviter. Seuls seront laissés apparents les éléments en façade en pierre taillée appareillée (le rejointoiement sera assuré à la chaux naturelle au

nu de la pierre rebrossée, les joints en creux seront à éviter), ou les constructions annexes ayant été construites pour être laissées sans enduit.

Les linteaux bois apparents sont à proscrire. Ils devront être ré-enduits.

Les décors existants (bandeaux, encadrements en enduit lissé, frisco, fenêtres en trompe-l'œil, etc.) seront conservés ou refaits.

Les façades devront être enduites (et éventuellement badigeonnées) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche, ou maritime. L'enduit préconisé, à base de sables colorés de pays d'ocrés, ou d'oxydes métalliques sera frotasse et de teinte soutenue, selon la palette réalisée à titre indicatif pour le village. Un échantillon d'enduit devra être réalisé sur la façade pour accord préalable.

Traitement des façades neuves

- pierre appareillée
- enduit frotasse de teinte soutenue et sourde (sauf exception, cela signifie qu'il faut éviter les couleurs trop claires et trop vives, le blanc, et rester dans le ton des couleurs du paysage minéral)
- béton teinté
- béton peint.

D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation des façades avoisinantes.

Menuiserie

On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes, non vernies et non laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux (le cas le plus courant étant des fenêtres à 3 ou 4 carreaux par ouvrant).

Pour les volets, on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennés.

Dans les secteurs indicés « f3 », les ouvertures en façade exposées au Mistral devront être limitées, la toiture ne doit pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois, les portes et les fenêtres sont à réaliser en bois plein ou autres matériaux de même résistance au feu.

Détails architecturaux

- Les linteaux, plates bandes, arc, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
- On évitera l'ajout de balcons sur des bâtiments existants, particulièrement sur rue.
- Les souches de cheminées devront être situées près des faitages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.

- Les solins en produits aluminobitumineux apparents seront à éviter.
- Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.
- Les gardes corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale. Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.
- Les auvents en tuiles en façade sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois.
Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,5 mètre de profondeur).
Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30cm.
- Les vérandas ne pourront être envisagées que sur les espaces privatifs non perceptibles depuis l'espace public, exception faite de certains commerces.

4. Clôtures

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un muret en maçonnerie pleine (d'une hauteur maximum de 0,50 mètre) surmonté d'un grillage, doublé d'une haie végétale, le tout faisant une hauteur maximum de 1,60 mètre.
- d'un grillage doublé d'une haie végétale constituée d'espèces locales.

A l'intérieur des îlots, les clôtures végétales pourront être doublées de grillage.

Le portail sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Aménagements ou accompagnements

Une grande attention sera portée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, escaliers, places...

Les soutènements et parapets seront traités en maçonnerie identique à celles des constructions avoisinantes.

Si des gardes corps sont nécessaires, ils seront métalliques, droits, montés en séries verticales, les brancardages en tubes horizontaux sont interdits.

Chaque fois que possible, des pavages ou des calades seront réalisés en ménageant un escalier au centre des étroites ruelles lorsqu'elles sont en pente prononcée. Aux emplacements qu'il serait malgré tout nécessaire de goudronner, des caniveaux en calade devront rompre la banalité du revêtement.

Les citernes de combustible ou autre seront, soit enterrées, soit intégrées au volume de la construction, en accord avec la réglementation en vigueur, soit masquées par des haies vives.

5. Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant, ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation (orientation inadaptée), les panneaux pourront être installés sur le sol seulement pour la production d'énergie nécessaire aux besoins du foyer.

6. Climatiseurs

La pose de climatiseurs en façade, visible depuis l'espace public est interdite.

7. Antennes paraboliques

Une attention particulière sera à porter à leur intégration.

8. Installations techniques de service public

Les installations techniques de service public visées à l'article UB 2 devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées ou accolées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 18 m² y compris les accès. Les besoins minima à prendre en compte sont de :

Habitations :

- Une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher
- Deux places de stationnement par logement de 50 m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée)

Bureaux :

- Une place par 60 m² de surface de plancher

Hôtels et restaurants :

- Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour Les hôtels-restaurants)

Autres usages :

Une place par tranche de 50m² de surface de plancher

Équipements publics

Une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher et services

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Elles ne s'appliquent également pas aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

En cas d'impossibilité technique réelle d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération.
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 200 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.
- soit justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- soit verser, pour chaque place de stationnement manquante, une participation, dont le montant est fixé par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations
 - Les surfaces libres de construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
 - Les opérations d'urbanisme doivent comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10 % au moins de la surface du terrain à aménager.
 - Les projets de plantation figureront au permis de construire et devront être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.
 - Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers... est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.
 - Les haies plantées existantes sur la parcelle devront être maintenues.

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan devront être respectés. Ils sont soumis aux articles L. 130-1 et L. 130-5 du Code de l'urbanisme.

ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC à vocation mixte d'habitat, de services, d'équipements, correspond aux quartiers pavillonnaires d'extension urbaine récente dans lesquels la nature des terrains (topographie, caractéristique des sols, accès...) et leur niveau d'équipement permet la poursuite de l'urbanisation. Elle s'étend dans les quartiers situés en proche périphérie du village. Elle comprend :

- Un secteur UCf3, d'extension pavillonnaire soumise au risque d'incendie modéré.
- Un secteur UCa, dans lequel l'assainissement autonome est obligatoire.
- Un secteur Ucaf3, dans lequel l'assainissement autonome est obligatoire, soumise au risque d'incendie aléa modéré.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone UC et ses secteurs :

- les constructions et installations industrielles,
- les entrepôts dans les secteurs,
- l'aménagement de terrains de camping et d'aires de stationnement des caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction, stands et champs de tir, pistes de sport mécanique,
- les dépôts de véhicules définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- les complexes touristiques.

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

Tous travaux portant sur des éléments de paysage identifiés au plan (pictogramme) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

Sont autorisés dans la zone UC et ses secteurs:

a) La création, aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisation ou à déclaration à la date d'approbation du P.L.U. révisé sous réserve :

- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables ; sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante ; sous réserve que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,
- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

b) Les installations techniques d'intérêt collectif et de service public nécessaires à la zone.

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

1. Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Les accès devront être aménagés de telle manière que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique lors de l'ouverture des portails qui devra se faire à l'intérieur des Lots.

2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de Lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

1. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

2. Assainissement

Dans les secteurs UC, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement

Dans les secteurs UCa et UCaf3, les caractéristiques de l'assainissement autonome adapté au projet, à la nature du terrain et aux contraintes réglementaires devront s'appuyer sur une étude de sol et d'assainissement à la parcelle produite par le pétitionnaire.

Dans les terrains dominants, le dispositif d'infiltration dans le sol des eaux usées après traitements devra être implanté à 10 mètres minimum des fonds voisins dominés.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et dans le réseau pluvial est interdite.

Le rejet des eaux de vidange de piscines est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux

usées. Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

3. Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

En l'absence de réseau, 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.

Des dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux de pluie à la parcelle devront être réalisés afin de limiter le ruissellement.

Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

4. Électricité

Les lignes électriques et téléphoniques seront enfouies.

5. Défense Incendie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé à moins de 150 mètres par les voies praticables et ayant un débit de 60m³/h pendant deux heures.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les reculs et emprises figurés au plan devront être respectés lorsqu'ils existent.

A défaut, les constructions devront être édifiées à au moins :

- 15 mètres de l'axe des voies publiques départementales.
- 6 mètres de l'axe des voies publiques autres.
- 10 mètres des bords supérieurs des ravins et des talus.

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

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en fonction de la nature des ouvrages et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières, notamment au regard de la sécurité routière.

Des implantations différentes pourront être également autorisées lorsque la fonction du bâtiment l'exige et/ou lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

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

Les constructions principales doivent être édifiées sur limite séparative ou à au moins 4 mètres des limites séparatives.

Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives.

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

Les piscines devront respecter un recul au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que celui-ci ne soit inférieur à 1,50 mètre.

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

- Les constructions principales non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade. Une distance de 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.
- Les annexes (garages, remises, ateliers...) seront de préférence accolées au volume du bâtiment principal. Elles devront former un ensemble cohérent.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Au sein des secteurs UCa et UCaf3, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de la surface du terrain.

Ne sont pas compter dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les piscines
- Les terrasses non couvertes

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux secteurs UC pour lequel l'emprise au sol n'est pas réglementée.
- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage, hauteur mesurée à partir du sol naturel.

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

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse.

Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum.

Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

La création d'une plate-forme artificielle est interdite.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

2. Orientation

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

Les faitages doivent être parallèles aux courbes de niveau.

On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

3. Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.

De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Les faitages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.

Couvertures

- Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 30 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis.

- Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple :
 - génoise,
 - corniche, pierre, plâtre,
 - débord de chevrons.
- En réhabilitation, les terrasses en toiture sont parfois nécessaires pour amener de la lumière. Les terrasses en toiture et les terrasses couvertes « Souleiadou » pourront être admises dans certains cas. Mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toiture. Elles devront être situées à plus de 2,50 mètres en arrière de la ligne d'égout, être peu visibles depuis l'espace public et être proportionnées à la volumétrie du bâtiment.
- En construction neuve, dans certains cas et parfois en réhabilitation, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

Perçements

Les pleins prédominent sur les vides.

- En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1 x 1,5 à 1,6 et ne dépasseront que rarement 1 mètre de large. Les fenestrons (un seul vantail) seront carrés ou légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.
- En construction neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Sauf exception justifiée par l'architecture, les placages des pierres ou d'autres matériaux seront à éviter.

Traitement des façades en réhabilitation

Le décaissement des maçonneries en moellons sera à éviter. Seuls seront laissés apparents les éléments en façade en pierre taillée appareillée (le rejointoiement sera assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebrossée, les joints en creux seront à éviter), ou les constructions annexes ayant été construites pour être laissées sans enduit.

Les linteaux bois apparents sont à proscrire. Ils devront être ré-enduits.

Dans le cas de maçonneries mixtes (murs en moellons et éléments particuliers en pierre taillée, entourage de baies, bandeaux d'étage, chaîne d'angle, etc.) les parties de pierres harpées dans la maçonnerie sont destinées à être enduites de façon à obtenir un encadrement rectiligne.

Les décors existants (bandeaux, encadrements en enduit lissé, frises, fenêtres en trompe-l'oeil, etc.) seront conservés ou refaits.

Les façades devront être enduites (et éventuellement badigeonnées) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche, ou maritime. L'enduit préconisé, à base de sables colorés de pays d'ocrés, ou d'oxydes métalliques sera frotassé et de teinte soutenue, selon la palette réalisée à titre indicatif pour le village. Un échantillon d'enduit devra être réalisé sur la façade pour accord préalable.

- Traitement des façades neuves

- pierre appareillée
- enduit frotassé de teinte soutenue et sourde (sauf exception, cela signifie qu'il faut éviter les couleurs trop claires et trop vives, le blanc, et rester dans le ton des couleurs du paysage minéral)
- béton teinté
- béton peint.

D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation des façades avoisinantes.

Menuiserie

On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes, non vernies et non laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier. Les menuiseries éviteront les très petits carreaux (le cas le plus courant étant des fenêtres à 3 ou 4 carreaux par ouvrant).

Pour les volets, on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennés.

Dans le secteur Ucaf3, les ouvertures en façade exposées au Mistral devront être limitées, la toiture ne doit pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois, les portes et les fenêtres sont à réaliser en bois plein ou autres matériaux de même résistance au feu.

Détails architecturaux

- Les linteaux, plates bandes, arc, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
- On évitera l'ajout de balcons sur des bâtiments existants, particulièrement sur rue.
- Les souches de cheminées devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.
- Les solins en produits aluminobitumineux apparents seront à éviter.
- Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.
- Les gardes corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale. Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.

- Les auvents en tuiles en façade sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois. Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,5 mètre de profondeur). Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30cm.
- Les vérandas ne pourront être envisagées que sur les espaces privatifs non perceptibles depuis l'espace public, exception faite de certains commerces.

4. Clôtures

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un muret en maçonnerie pleine (d'une hauteur maximum de 0,50 mètre) surmonté d'un grillage, et doublé d'une haie vive, le tout faisant une hauteur maximum de 1,60 mètre
- d'un muret de pierres sèches.
- d'un grillage chaque fois doublé d'une haie végétale constituée d'espèces locales.

5. Aménagements ou accompagnements

Une grande attention sera portée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, escaliers, places...

Les soutènements et parapets seront traités en maçonnerie identique à celles des constructions avoisinantes.

Si des gardes corps sont nécessaires, ils seront métalliques, droits, montés en séries verticales, les brancardages en tubes horizontaux sont interdits.

Les citernes de combustible ou autre seront, soit enterrées, soit intégrées au volume de la construction, en accord avec la réglementation en vigueur, soit masquées par des haies vives.

6. Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant, ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation (orientation inadaptée), les panneaux pourront être installés sur le sol seulement pour la production d'énergie nécessaire aux besoins du foyer.

7. Climatiseurs

La pose de climatiseurs en façade, visible depuis l'espace public est interdite.

8. Antennes paraboliques

Une attention particulière sera à porter à leur intégration.

9. Installations techniques de service public

Les installations techniques de service public visées à l'article UC 2 devront s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. Les besoins minima à prendre en compte sont de :

Habitations :

- Une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher
- Deux places de stationnement par logement de 50 m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée)

Bureaux :

- Une place par 60 m² de surface de plancher

Hôtels et restaurants :

- Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour Les hôtels-restaurants)

Autres usages :

Une place par tranche de 50m² de surface de plancher

Équipements publics et services :

Une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique réelle d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération.
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 200 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.
- soit justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

- soit verser, pour chaque place de stationnement manquante, une participation, dont le montant est fixé par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS » ESPACES BOISES CLASSES

- Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations
 - Les surfaces libres de construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées.
 - Les opérations d'urbanisme doivent comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10 % au moins de la surface du terrain à aménager.
 - Les projets de plantation figureront au permis de construire et devront être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.
 - Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers... est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.
 - Les haies plantées existantes sur la parcelle devront être maintenues.
- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan devront être respectés. Ils sont soumis aux articles L. 130-1 et L. 130-5 du Code de l'urbanisme.

ZONE AU1

Caractère de la zone

Il s'agit de secteurs à dominante naturelle ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation. Leurs caractéristiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à leur périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Ces secteurs sont destinés à recevoir de nouveau quartier d'habitat, organisé sous la forme d'opérations d'ensemble respectant les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation. La zone comprend :

- Le secteur AU1a aux Granges, il s'agit d'un potentiel résiduel au pied du village. Il s'agit d'un secteur à mixité sociale où les logements seront soit destinés au marché locatif social, soit destinés à une population de primo accédants.
- Le secteur AU1b, Pierrefeu, Feissones et les Plantades à l'entrée Est du village, à quelques mètres du nouveau centre, destinés à accueillir de nouveaux quartier d'habitat.

Pour rappel, en application de l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, et avec leurs documents graphiques.

ARTICLE AU1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les constructions et installations industrielles,
- l'aménagement de terrains de campings et d'aires de stationnement de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone,
- les parcs d'attraction, pistes de sport mécanique, stands et champs de tir,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de véhicules définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature,
- les constructions individuelles isolées, lorsqu'elles ne sont pas prévues à l'orientation d'aménagement,
- les complexes touristiques.

ARTICLE AU1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur AU1a, l'opération d'ensemble (lotissement, groupement d'habitation...) portera sur l'ensemble de la zone, en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation et permettra la création de logements locatifs sociaux ou de logement en accession sociale.

Dans le secteur AU1b, l'opération d'ensemble (lotissement, groupement d'habitation...) portera sur une unité foncière ou sur l'ensemble de la zone en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation et sans compromettre l'aménagement global envisagé.

ARTICLE AU1 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU1 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement.

Le rejet des eaux de vidange de piscines est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront recueillies sur place et stockées en vue de leur réutilisation adaptée (arrosage, eaux grises, autres utilisations d'eau non potable...).

Les eaux pluviales doivent être recueillies in situ ; les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge exclusive du demandeur.

Le rejet des eaux de pluie vers un exutoire autorisé (collecteur public, fossé, ...) est limité à 13 litre par seconde par hectare (13l/s/Ha) de terrain aménagé, suivant la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales pourront être recueillies à l'aval des toitures inaccessibles et stockées en vue d'un usage extérieur aux bâtiments tel que l'arrosage des espaces verts, du potager.... Il pourra être également assuré par un réseau de noues et de fossés collecteurs en fond de chaque parcelle, et par un bassin tampon placé en marge de la zone en point bas convergent. Ceci afin de limiter les rejets dans les collecteurs des allées et de favoriser l'absorption naturelle du sol.

Les parcs de stationnement seront alors plantés et leur revêtement poreux, tout comme les cheminements piétons et cyclistes.

4. Électricité

Les lignes électriques et téléphoniques devront être enfouies.

5. Défense incendie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé à moins de 150 mètres et ayant un débit de 60m³ /h pendant deux heures.

ARTICLE AU1 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE AU1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque la construction n'est pas édifiée à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, un retrait de 3 mètres minimum doit être respecté par rapport au domaine public.

Cette distance sera portée à au moins 10 mètres de l'axe de la RD35.

ARTICLE AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions sur une même propriété devront être contiguës ou regroupées.

Les annexes (garages, remises, ateliers, piscine...) seront de préférence accolées au volume du bâtiment principal.

Ces dispositions s'appliquent également aux installations techniques de service public.

ARTICLE AU1 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain.

Ne sont pas compter dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les piscines
- Les terrasses non couvertes

ARTICLE AU1 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel, ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout des toitures et 7,50 mètres au faîtage.

ARTICLE AU1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

1. Orientation

Les constructions seront orientées de façon à ce que les faitages principaux suivent l'orientation des voies.

Pour les constructions qui ne sont pas concernées par cette règle, on cherchera une préférence d'orientation des façades principales au Sud.

2. Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes. De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Couvertures

Les couvertures s'inspirant des modèles traditionnels seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 30 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis.

Les constructions exprimant une architecture contemporaine pourront laisser apparaître des terrasses en toiture ou des toitures à pentes comprises entre 25 et 30%, celles-ci pouvant être revêtues de matériaux d'aujourd'hui (végétal, métallique, verre...) et intégrer des dispositifs spécifiques de production d'énergies renouvelables ou d'économies d'énergie.

Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Sauf exception justifiée par l'architecture, les placages des pierres ou d'autres matériaux seront à éviter.

Sont préconisés :

- la pierre appareillée,
- l'enduit frotté de teinte soutenue et sourde (sauf exception, cela signifie qu'il faut éviter les couleurs trop claires et trop vives, le blanc, et rester dans le ton des couleurs du paysage minéral).

D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation des façades avoisinantes.

3. Clôtures

Les clôtures seront constituées d'un grillage (non rigide) doublé d'une haie vive (espèces locales) le tout faisant 1,70 mètre maximum.

ARTICLE AU1 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être intégré dans le projet d'aménagement, en dehors des voies publiques et privées.

Les besoins à minima à prendre en compte sont de deux places par logement.

Pour les activités, ce sera une place pour 20m² de surface de plancher de locaux d'activité professionnelle.

ARTICLE AU1 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations
 - Le projet devra présenter le projet végétal sur l'ensemble du secteur. Ce projet devra comporter des arbres et des arbustes d'essence locale.
 - Pour l'ensemble des secteurs AU1, les espaces plantés devront représenter au moins 10 % de la surface de l'opération
 - Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
 - Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers,... est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.
- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan devront être respectés.