

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



Commune de Mane

TOME 5

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du 2 septembre 2019



Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mane	
Nom du fichier	Règlement
Version	Juillet 2019
Rédacteur	Estelle BOTTANI - Mandy ALBERTENGO
Vérificateur	Mandy ALBERTENGO - Judit ROULAND
Approbateur	Véronique HENOCQ

1.	Dispositions générales	4
2.	Dispositions applicables aux zones urbaines (U)	13
	Zone UA	14
	Zone UB	24
	Zone UC	32
	Zone UE	40
	Zone UT	44
	Zone UX	48
	Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)	53
	Zone 1AUa	54
	Zone 1AUe	61
	Zone 1AUstep	65
	Zone 1AUt	69
	Zone 2AU	73
3.	Dispositions applicables aux zones agricoles (A)	75
	Zone A	76
4.	Dispositions applicables aux zones naturelles (N)	85
	Zone N	86
5.	Annexes du règlement	95
	Eléments d'intérêts patrimonial, paysager et/ou écologique identifiés à préserver	96
	Changement de destination des bâtiments en zone agricole et naturelle	112

1. DISPOSITIONS GENERALES

A - Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Mane.

B - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières délimitées sur les documents graphiques.

1. Les zones urbaines, dites U, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement

La zone **UA** correspond au centre villageois de Mane. Elle est constituée de quatre sous-secteurs :

- **Le sous-secteur UAa**, le village original perché de Mane, construit autour du château, à préserver et à réhabiliter en respectant les enjeux patrimoniaux.
- **Le sous-secteur UAb**, extension ancienne du noyau villageois, zone de forte densité, à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales et regroupant les principaux équipements publics.
- **Le sous-secteur UAc**, extension du XVIIIème/XIXème siècle comprenant le secteur de la Bourgade, présentant une forte densité et faisant l'objet d'une opération de rénovation urbaine.
- **Le sous-secteur UAd**, secteur moins dense entre la rue de l'Eglise et la D13, à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales et regroupant certains équipements publics telle que l'école maternelle et primaire.

La zone **UB** est une zone pavillonnaire dense qui s'étend au nord et à l'ouest du village, le long de la RD4100. Le secteur présente des enjeux de densification douce. La zone UB bénéficie d'une desserte en réseau public d'assainissement collectif.

Elle comprend le **sous-secteur UB1**, correspondant au quartier des Aires, secteur stratégique d'urbanisation future, situé au sein de l'enveloppe urbaine existante. L'urbanisation du sous-secteur UB1 est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La zone **UC** correspond aux secteurs pavillonnaires peu denses situés en périphérie du village de Mane. L'objectif est de maîtriser la densité de ces quartiers et de veiller à la transition entre l'espace agricole et urbain.

La zone bénéficie d'une desserte au réseau public d'assainissement collectif.

La zone **UE** correspond à plusieurs secteurs à proximité du centre villageois qui accueillent des constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif (de type cimetière, équipements sportifs et de loisirs etc.).

La zone **UT** correspond à des secteurs à vocation touristique et culturelle. Elle comprend trois sous-secteurs :

- **Le sous-secteur UTa** correspondant au secteur de l'hôtel du Couvent des Minimes,
- **Le sous-secteur UTb** correspondant au Musée départemental de Salagon,
- **Le sous-secteur UTc** correspondant au secteur de l'hôtel du Mas du Pont Roman.

La zone **UX** correspond à la zone d'activités de Pitaugier, située au sud-est du village de Mane, le long de la D13.

2. Les zones à urbaniser, dites AU, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement

La zone **1AUa** correspond à une zone d'urbanisation future pour de l'habitat, à court ou moyen terme, située à l'ouest du centre villageois, dans le quartier Saint-Estève. L'urbanisation de la zone 1AUa est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La zone **1AUe** correspond à un secteur d'urbanisation future pour l'aménagement, la construction et le fonctionnement d'équipements publics . La zone 1AUe comprend deux sous-secteurs :

- **Le sous-secteur 1AUec**, pour l'extension du cimetière de Mane,
- **Le sous-secteur 1AUep**, pour l'aménagement d'un parking relais.

La zone 1AUstep correspond à un secteur d'urbanisation future pour la création d'une nouvelle station d'épuration des eaux usées à Mane.

La zone 1AUt correspond à un secteur d'urbanisation future pour de nouvelles constructions destinées à l'hébergement hôtelier et au fonctionnement de l'Hôtel du Couvent des Minimes. L'urbanisation de la zone 1AUt est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les zones 2AUb et 2AUC correspondent à des zones d'urbanisation future à vocation d'habitat, à long terme, dans le quartier du Petit Briant. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une desserte suffisante en équipements et réseaux publics, et à une modification/révision du PLU.

3. Les zones agricoles, dites A, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement

La zone A correspond à la plaine agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A est réservée à l'exercice de l'activité agricole.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- **Le sous-secteur Ap**, zone agricole présentant des enjeux paysagers, à préserver de toute nouvelle construction y compris celles nécessaires à l'exploitation agricole.
- **Le sous-secteur As**, Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée pour permettre la réhabilitation d'un bâtiment en ruine pour un équipement d'intérêt collectif relatif à l'accueil de randonneurs. La construction doit être réalisée à l'intérieur du gabarit d'implantation maximum figurant au règlement graphique du PLU.

4. Les zones naturelles, dites N, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement

La zone N correspond aux secteurs naturels et forestiers de Mane à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels et des paysages.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- **Le sous-secteur Nj**, correspondant aux jardins situés dans le centre du village qui sont à préserver de toute nouvelle construction.
- **Le sous-secteur NI**, zone naturelle à vocation récréative ou de loisirs, dans laquelle sont autorisés des aménagements légers et des infrastructures de transport.

C - Les Emplacements Réservés (ER)

Au titre de l'article R.123-11-d) du Code de l'Urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme (PLU) des Emplacements Réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et/ou aux espaces verts. La liste, la destination, les caractéristiques, et la collectivité, service ou organisme public bénéficiaire de ces emplacements réservés sont présentés dans le tome 6 du dossier de PLU.

D - Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement 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, le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Les Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.113.1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

E - Éléments d'intérêts patrimonial, paysager et/ou écologique identifiés à préserver

Cf les annexes du règlement

Dispositions particulières aux éléments bâtis remarquables répertoriés au titre du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage :

« Tous travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à autorisation d'urbanisme.

Les travaux et aménagements affectant les éléments bâtis répertoriés au titre du Code de l'Urbanisme, que cela soit nécessaire à une exploitation agricole ou non, devront être effectués en respectant les prescriptions suivantes:

- respecter la cohérence des formes et volumes existants,
- ne pas engendrer de modifications substantielles des façades,
- ne pas créer de surélévation du bâti existant,
- respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures,
- si une extension des volumes existants est justifiée, elle devra être réalisée en continuité de l'existant et sera limitée à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- le choix des matériaux devra s'opérer dans le respect du style architectural et du caractère patrimonial des constructions existantes."

Dispositions particulières aux éléments végétaux remarquables et aux plantations d'alignement »remarquables répertoriés au titre du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage :

Tout individu du monde végétal identifié au titre du code de l'urbanisme abattu, après autorisation, doit être remplacé, sur le site, par un sujet de même variété dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

F - Restauration des ruines

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

G- Réseau départemental

La commune de Mane est desservie par 4 routes départementales : la RD13, la RD 950 et la RD4100 faisant partie du réseau structurant et la RD 513 du réseau de desserte.

Pour toute création de nouveaux accès sur le réseau départemental de liaison et de desserte, une permission de voirie devra être sollicitée auprès du gestionnaire.

Les reculs par rapport aux voies départementales ne s'appliquent pas pour les installations techniques de service public sous réserve de la prise en charge des dispositifs de protection par les pétitionnaires et du respect de la zone de sécurité.

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

H – Classement sonore des infrastructures de transport terrestres

- la RD13 est identifiée comme voie bruyante par l'arrêté préfectoral n°99-2186. Les secteurs affectés par le bruit associé sont les suivants

Nom de l'infrastructure	Communes concernées	Délimitation du tronçon		Catégorie	Largeur des secteurs affectés par le bruit (m)	Type de tissu
		Pr début	Pr fin			
D13	AGGLO MANE	10501	10755	4	30	Tissu ouvert
	MANE	10755	13100	3	100	Tissu ouvert

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée dans le tableau ci-dessus, comptée de part et d'autre de l'infrastructure routière, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche.

- La RD4100 est identifiée comme voir bruyante par l'arrêté préfectoral n°99-2197. Les secteurs affectés par le bruit associé sont les suivants :

Nom de l'infrastructure	Communes concernées	Délimitation du tronçon		Catégorie	Largeur des secteurs affectés par le bruit (m)	Type de tissu
		Pr début	Pr fin			
N100	AGGLO MANE	22800	23000	3	100	tissu ouvert
	AGGLO MANE	23000	23500	4	30	tissu ouvert
	MANE	23500	24200	3	100	tissu ouvert

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée dans le tableau ci-dessus, comptée de part et d'autre de l'infrastructure routière, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche.

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté interministériel du 9 janvier 1995.

Pour les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, l'isolement acoustique minimum est déterminé conformément aux arrêtés pris en application du décret 95-20 du 9 janvier 1995.

I - LEXIQUE

A

Accès

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

2 - L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Aérogénérateurs domestiques

Aussi appelé « petit éolien », ce sont des dispositifs qui convertissent la force du vent en électricité, pour une puissance ne dépassant pas 25 kilowatt. L'électricité produite par ces dispositifs de faible puissance peut soit alimenter un besoin localisé, soit être vendue sur le réseau.

Aérogénérateurs dits « grand éolien »

Aussi appelé « éolien industriel », ils correspondent à des dispositifs plus importants, d'une puissance pouvant aller de 1 à 5 mégawatt. Ils sont systématiquement raccordés au réseau.

Alignement

Limite existante ou projetée (en cas notamment de définition d'un Emplacement Réservé pour la création ou l'aménagement d'une voirie), entre le domaine public et le domaine privé.

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.

Les piscines et bassins d'agrément sont considérés comme des annexes.

Arbre de haute tige

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 m de haut et 15/20 centimètres de circonférence à un mètre du sol.

B

Bâti existant

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque les murs sont en état et que le couvert est assuré ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

C

Changement de destination

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Les destinations définies par l'article R123.9 du code de l'urbanisme sont : l'habitation, l'hébergement hôtelier, bureaux, commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, la fonction d'entrepôt, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

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.

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Voir définition emprise au sol.

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel que portique, pergola, porche... ne constituent pas des constructions contigües.

E

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, 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.

Elle prend en compte :

- L'épaisseur des murs ;
- Les surfaces closes et couvertes aménagées (garages) ;
- Les constructions non totalement closes (auvents, abris de voitures) soutenues par des poteaux ;
- Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade ;
- Les rampes d'accès aux constructions ;
- Les bassins de piscines et bassins d'agrément ;
- Les bassins de rétention maçonnés.

Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques au sol ne constituent pas de l'emprise au sol.

Emprises publiques

Constitue une emprise publique pour l'application du présent règlement : tout espace existant ou à créer, occupé par une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation des piétons, 2 roues ou automobiles.

Ne constituent pas une emprise publique au sens de l'application du présent règlement les éléments suivants : un parc ou un jardin public, un cimetière, une aire close et exclusivement réservée au stationnement public ou privé, une emprise ferroviaire, ou un terrain public à usage sportif et de loisirs.

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.

F

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ; partie supérieure d'un comble.

G

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospectes et d'emprise au sol

Génoise

Fermeture d'avant-toit ou corniche formée d'un ou plusieurs rangs de tuiles-canal posées en encorbellement pour permettre la ventilation sous toiture.

H

Hauteur

La hauteur des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement, entre tout point de la construction au point de référence (égout du toit ou faitage selon la règle) et le terrain naturel avant travaux. La règle de hauteur est applicable à toute construction ou installation nouvelle, y compris les surélévations d'immeubles existants.

I

Impasse

Voie publique ou privée disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation.

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage,

soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier. »

L

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. L'alignement des chemins privés est considéré comme une limite séparative.

Logement locatif social

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

M

Mur de soutènement

Est considéré comme un mur de soutènement, le mur soutenant les terres par rapport au niveau du sol naturel existant. Le mur de soutènement soutenant des remblais est apparenté à une clôture lorsqu'il est implanté à l'alignement des voies publiques ou privées ou en limite séparative.

O

Opération d'aménagement d'ensemble

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les permis d'aménager, les permis valant division, les permis groupés, etc.

Ouvrages publics

Ensemble des installations et constructions de réseaux, candélabres (support destiné à porter un ou plusieurs luminaires sur la voie publique), postes techniques électriques ou de gaz...

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les

châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc.

P

Reconstruction à l'identique (article L111-15 code de l'urbanisme) :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

S

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction (modénature, gouttière, débord de toiture, appui de fenêtre, seuil, corniche, pilastre, garde-corps, emmarchement, marquise etc.)

Sous-sol

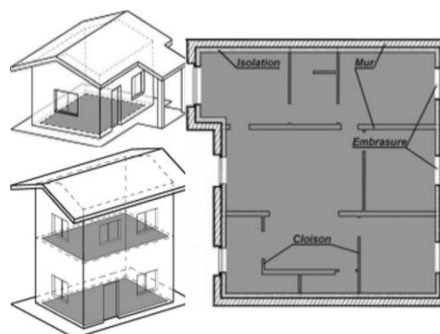
Étage de locaux enterré ou semi enterré. Seront considérés comme espace semi enterré les espaces ayant une profondeur allant de 0,50m à 1,50m).

Surface de plancher

La surface de plancher d'une construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Sont déduits :

- Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ;
- Les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- Les vides et les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.



U

Tènement

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Terrain Naturel (TN)

Le terrain naturel est le terrain avant travaux, c'est-à-dire avant modification de la topographie et sans compter les remblais venant s'adosser à la partie extérieure d'un sous-sol semi enterré par exemple. Ne seront pas considérés comme sols naturels les éléments de remblais.

Toiture-terrasse

Toiture à pente faible (inférieure à 15%) pouvant servir de terrasse. Elle est protégée par une étanchéité composée essentiellement d'un isolant et d'un complexe d'étanchéité simple ou multicouche.

U

Unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

V

Voie

Toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine etc.

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

Article R.123-5 du code de l'urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Zone UA

La zone UA correspond au centre villageois de Mane. Elle est constituée de quatre sous-secteurs :

- **Le sous-secteur UAa**, le village original perché de Mane, construit autour du château, à préserver et à réhabiliter en respectant les enjeux patrimoniaux.
- **Le sous-secteur UAb**, extension ancienne du noyau villageois, zone de forte densité, à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales et regroupant les principaux équipements publics.
- **Le sous-secteur UAc**, extension du XVIIIème/XIXème siècle comprenant le secteur de la Bourgade identifié au règlement graphique, présentant une forte densité et faisant l'objet d'opérations de rénovation urbaine.
- **Le sous-secteur UAd**, secteur moins dense entre la rue de l'Eglise et la D13, à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales et regroupant certains équipements publics telle que l'école maternelle et primaire.

La zone UA est en tout ou partie concernée par :

- **Les Emplacements Réservés**. Les périmètres apparaissent au plan de zonage du PLU. Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf. paragraphe C des dispositions générales du règlement du PLU). Se conférer au tome 6 du dossier de PLU.
- **Des Eléments d'intérêts patrimonial, paysager et/ou écologique identifiés à préserver**. La liste des éléments identifiés est annexée au règlement. Leur localisation apparaît au plan de zonage. La réglementation associée à cette identification est retranscrite dans le paragraphe E des dispositions générales du règlement.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

■ Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans le sous-secteur UAa, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Dans les sous-secteurs UAb, UAc et UAd, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées aux bureaux, au commerce et à l'artisanat à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Dans le sous-secteur UAc seulement, les occupations et utilisations du sol suivantes sont également interdites :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

Sont également interdits dans l'ensemble de la zone UA :

- Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques,
- Les aérogénérateurs domestiques et le grand éolien,
- Les ICPE soumises à autorisation,

- Le camping et le caravaning,
- Le dépôt de véhicules usagés,
- Le dépôt de matériaux,
- Les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture de carrière.

■ Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Dans les sous-secteurs UAb, UAc et UAd les occupations et installations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

- Les constructions destinées aux bureaux, à condition qu'elles soient non nuisantes et compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions destinées au commerce, sous réserve que leur surface de plancher ne dépasse pas 200 m².
- Les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles soient non nuisantes et compatibles avec la vocation de la zone et sous réserve que leur surface de plancher ne dépasse pas 200 m².
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone. La hauteur est limitée à 2 mètres, sauf dérogation par l'autorité compétente sur justification technique.

Sont également autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone UA :

- La création d'ICPE soumises à déclaration nécessaires ou complémentaires aux activités admises dans la zone,
- L'aménagement ou l'extension des ICPE existantes,
- Les parcs de stationnement et les aires de jeux et de sport ouverts au public.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale etc.).
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

■ Article UA 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute création d'un nouvel accès, transformation d'un accès existant reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères etc.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans le sous-secteur UAc : une circulation piétonnière devra être aménagée dans les rez de chaussée le long de la rue de la Bourgade.

■ Article UA 4 – Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines et bassins d'agrément et des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est interdite.

3 - Assainissement – Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

4 - Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être réalisée par des câbles posés sur la façade. Ils doivent être insérés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

■ Article UA 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

■ Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les sous-secteurs UAa, UAb et UAc, les constructions principales et les annexes doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Dans une partie du sous-secteur UAc, précisée dans le règlement graphique « secteur La Bourgade », le bâti, y compris les balcons, coursives, passerelles... doit être implanté à l'intérieur du polygone apparaissant au règlement graphique. Des cheminements piétonniers pourront être réalisés à l'intérieur de ce polygone, y compris sous le bâti.

Dans le sous-secteur UAd seulement, les constructions peuvent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- Soit en respectant un recul minimal de 3 mètres des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les dispositions du paragraphe ne sont pas applicables pour les piscines et bassins d'agrément et les annexes qui doivent être implantées en respectant un recul minimal de 3 mètres des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dans l'ensemble de la zone UA :

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel : L'alignement des chemins privés constitue une limite séparative (se référer au lexique paragraphe I des dispositions générales du règlement du PLU).

Dans les sous-secteurs UAa, UAb :

- *Par rapport aux limites séparatives latérales aboutissant sur les voies :*
Les constructions principales et les annexes doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.
Toutefois, pour les constructions de plus de 10 mètres de largeur, l'implantation sur une seule limite séparative latérale est autorisée à condition de respecter un recul minimal de 3 mètres avec l'autre limite séparative.
- *Par rapport aux autres limites latérales et notamment de fond de parcelle :*
Les constructions principales et les annexes peuvent être implantées sur la limite séparative de fond de parcelle ou respecter un recul minimal de 3 mètres.

Dans le sous-secteur UAc :

Les constructions principales et les annexes doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, ou en respectant un recul minimal de 2 mètres.

Dans le sous-secteur UAd :

Les constructions principales peuvent être édifiées, en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre ou sur une seule limite séparative à condition qu'un recul minimal de 3 mètres soit respecté avec l'autre limite séparative.

Dans l'ensemble de la zone UA :

L'implantation des piscines et bassins d'agrément n'est autorisée que sur les unités foncières supportant des logements existants ou liés à une demande de permis de construire.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les sous-secteurs UAa, UAb, UAd :

Les constructions sur une même parcelle pourront être soit contiguës, soit respecter un recul minimal de 3 mètres.

Pour le sous-secteur UAc :

Non règlementé

■ Article UA 9 – Emprise au sol

Dans les sous-secteurs UAa, UAb et UAc, l'emprise au sol maximale des constructions et annexes est fixée à 100% de l'unité foncière. Cette emprise au sol maximale sera réduite lorsqu'il existe une cour ou un jardin méritant d'être conservé.

Dans le sous-secteur UAd :

- l'emprise au sol maximale des constructions et annexes est fixée à 80% de l'unité foncière.

- des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans les sous-secteurs UAa, UAb et UAc, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 13 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage.

Dans le sous-secteur UAc et dans le cadre d'opérations de réhabilitation d'îlots, hors périmètre précisé par le règlement graphique associé dans cette zone « secteur La Bourgade », la hauteur sera définie en fonction de celle des constructions voisines ; elle ne devra pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur de la construction contiguë la plus élevée. Dans le périmètre précisé par le règlement graphique, la hauteur des façades de l'îlot mesurée par rapport au niveau du trottoir de la RD4100 au droit de la perpendiculaire de la parcelle ou du bâtiment ne pourra excéder 12 m.

Dans le sous-secteur UAd, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage.

Dans l'ensemble de la zone UA :

Les annexes ne doivent pas dépasser 3,5 mètres à l'égout et 6 mètres au faîtage.

■ Article UA 11 – Aspect extérieur

Conformément aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

Dans cette zone, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire quelle que soit la nature des travaux envisagés.

Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention ou du bâti sont prises en compte et préservées, un projet de construction affirmant un caractère contemporain, le recours à des matériaux contemporains ou renouvelables, ainsi qu'à leur technique de mise en œuvre, sont soumis à l'avis de l'ABF dans le périmètre de protection d'un monument historique.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et seront également soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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.

Dans les zones UAb, UAc et UAd uniquement, les remblais de plus de 1,80 mètre sont interdits. Les murs de soutènement seront appareillés en pierre ou enduits comme indiqué pour les façades.

Les 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, avant travaux, et devra se situer au plus près de celui-ci. Il figurera sur les coupes et façades de la demande de permis de construire. Les travaux de terrassements ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Orientation

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

Dans un quartier construit à flanc de coteau, les faitages des constructions neuves devront généralement être parallèles aux courbes de niveau.

Aspect des constructions

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 etc.).

Volumétrie

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

Couvertures

Dans le souci de préserver l'harmonie des couvertures dans le périmètre de protection des monuments historiques, qu'il s'agisse d'une nouvelle construction, réfection, extension ou surélévation de construction existante, les toitures devront être exécutées selon les prescriptions suivantes :

- Couverture en tuiles en terre-cuite dont la typologie et la teinte devront s'accorder avec le bâtiment sur lequel elles seront posées,
- Pentes comprises entre 25% et 30%,
- Faîtage et rives bâtis au mortier,
- Sous-toiture non visible en rives et à l'égout,
- Dans les sous-secteurs UAa et UAb, pour les toits en tuiles canal, rives en tuiles de courant débordantes,
- Débords de toitures choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple : génoise, corniche en pierre ou en plâtre, débords sur chevrons ou quarts,
- Etanchéités (abrégements, solins, etc.) en plomb ou en zinc.

Sont interdites les terrasses en toiture de type tropézienne.

Sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition de ne pas être accessibles et d'être recouvertes de matériaux ne tranchant pas avec le contexte et ne présentant aucune brillance. Elles peuvent être végétalisées.

En cas de nécessité technique justifiée (restauration d'une couverture de typologie contemporaine existante, d'extension modérée d'une couverture existante), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante est admise.

Fenêtres de toit

Les fenêtres de toit ne seront pas accolées entre-elles, elles seront de type tabatière et leurs dimensions ne dépasseront pas 78 cm de largeur par 98 cm de hauteur.

Leur implantation s'inscrira dans le rythme et la composition des façades du bâtiment sur lequel leur installation est projetée.

En bois ou aluminium, elles seront peintes en gris anthracite (peinture mate) et l'étanchéité en plomb sera limitée à 15 cm de largeur. Elles ne sont pas équipées de volet roulants extérieurs ni de panneaux solaires. Dans le cas de volets roulants ou de stores intérieurs, ces derniers sont de teinte gris clair ou beige foncé.

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'aux proportions des ouvertures. Les fenêtres, en façade sur rue, seront de proportion rectangulaire dans le sens de la hauteur, la partie haute pouvant être cintrée. Les encadrements en pierres seront impérativement conservés et restitués quand ils existent.

En constructions neuve ou restructuration lourde, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'aux proportions des ouvertures. Les ouvertures peuvent faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures peuvent être proposés mais leur disposition, leur dimension, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres doivent 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

Les enduits de façade suivants sont autorisés :

- L'enduit préconisé, à base de chaux naturelle aérienne ou hydraulique et de sable doit être taloché ou frottassé fin. Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés.
- Dans le cas d'un rejointoiement, l'enduit sera largement beurré. Pas de joints en creux.
- Dans le cas d'un enduit couvrant, ce dernier sera de préférence teinté dans la masse, frottassé fin.
- Aucune trace de laitance ne doit rester apparente.
- Badigeon au lait de chaux.
- Application d'une peinture minérale sur support ciment.

Dans tous les cas, la teinte sera en harmonie avec les immeubles voisins.

Pour les décors (tableaux, encadrements, bandeaux, corniches, chaînes d'angle), on utilisera une couleur dans la gamme des ocres

Lors de travaux de restructuration de bâtiments ou de ravalement de façade :

- Si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décors, ordonnancement, génoises, encadrement en maçonnerie ou en pierre, appuis de baie ou bandeaux en pierre, etc.), ces derniers devront être conservés ou restitués.
- La pierre de taille doit rester apparente partout où elle existe sous forme d'ensemble appareillé. Seul est admis le remplacement des parties détériorées par des pierres dont les dimensions, l'aspect, la couleur et le grain sont identiques.
- Les murs existants dont les pierres apparentes n'étaient pas destinées à être vues ou qui sont de mauvaise qualité doivent être enduits.
- Les placages extérieurs sur maçonnerie sont exclus. Les enduits en saillie par rapport à la pierre vue (chaîne d'angles par exemple) sont proscrits

Le ravalement de la façade sera l'occasion d'éliminer des éléments parasites qui la défigurent :

- descentes d'eaux usées qui doivent être intégrées à l'intérieur du bâtiment,
- climatiseurs, pompes à chaleur, ventilateurs, etc. qui doivent être intégrés à l'intérieur de la façade ou en pieds de façade avec un habillage métallique ou en bois.
- les éléments de décors anachroniques ou déplacés sans relation avec la façade tels les rangs de tuiles façon « sourcils sur les fenêtres », auvents en tuiles sur les portes d'entrée.

Menuiseries

Les menuiseries sont plus hautes que larges ou carrées, en bois, équipées de vitrages avec petit-bois traversant, sauf pour les ouvertures de type séchoir ou de petites dimensions et les baies vitrées.

Les menuiseries des baies vitrées pourront être métalliques.

Les menuiseries de type PVC et/ou imitation bois sont interdites.

Les châssis sont posés en retrait du nu de la façade, occupent la totalité de la baie et en suivent la forme, notamment en cas d'ouvertures segmentaires ou cintrées.

Les menuiseries seront peintes et non vernies, en utilisant des teintes traditionnelles sur la commune ;

Les coloris blancs et noirs sont proscrits.

Volets, portes d'entrée, portes-fenêtres et porte des annexes

Seuls sont autorisés :

- les volets bois sur cadre ou de type dauphinois,
- les portes d'entrée bois ou métalliques,
- les portes de garage à habillage bois ou métalliques,
- et, uniquement pour les commerces, les volets roulants métalliques dont les caissons sont intégrés à la maçonnerie ou masqués par des lambrequins et à condition qu'ils ne portent pas atteinte au bâtiment sur lequel ils sont apposés ni à leur environnement

Tous ces éléments ainsi que les serrureries, ferronneries et pentures sont peints de couleur non blanche et dans des tons mats.

En cas de réfection, extension ou surélévation de construction existante, les volets bois, les volets métalliques persiennés, les portes anciennes de garage, remise ou commerce existants seront restaurés ou restitués à l'identique.

Les devantures commerciales

L'aménagement de devanture commerciale doit être étudié de façon à prendre en considération le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

Les devantures des boutiques n'occuperont que le rez de chaussée de l'immeuble.

Détails architecturaux

Sera évité tout emprunt à des typologies étrangères à celles de l'arrière-pays provençal.

Les linteaux, plates-bandes, arcs éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Les souches de cheminée devront être situées près des faîtages, sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront rectangulaires ou carrés en évitant tout fruit. Elles seront enduites comme la maison.

Les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie, de forme simple (barreaudage vertical droit), en évitant le bois.

Les tonnelles-treilles et auvents métalliques sont autorisés et de teinte gris anthracite ou ton rouille en utilisant une peinture mate.

Les pergolas bois, les auvents et marquises couvertes en tuiles devant les portes d'entrée sont proscrites.

Les barreaudages de sécurité sont métalliques, droits, sans décors et de la même teinte que les menuiseries en arrière-plan desquelles ils sont installés.

Clôtures

L'édification d'une clôture est facultative. Toutefois, sa construction est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article L.441-2 du Code de l'Urbanisme.

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

- est située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité,
- est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Seuls sont autorisés :

- les grillages métalliques verts ou gris, simple torsion, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- les murs bahuts de 50 centimètres, enduits, surmontés d'un grillage vert ou gris, simple torsion, ou d'un barreaudage métallique simple et droit peint de couleur foncée et mate (par exemple gris anthracite ou rouille). La hauteur totale (mur + grillage ou barreaudage) ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

- les murs pleins maçonnés et enduits non couverts de tuiles, et ne dépassant pas 1,80 mètre de hauteur.
- les clôtures végétalisées d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.

Les enduits devront s'intégrer au quartier et avec les constructions voisines.

Les clôtures devront assurer une transparence hydraulique, permettant l'écoulement des eaux pluviales ainsi que le passage de la faune sauvage (haies végétales, clôtures grillagées, perforations en bas des murs et murets tous les deux mètres).

Les portails respecteront la typologie architecturale sobre de l'arrière-pays provençal en n'introduisant pas un style étranger aux lieux (par exemple les portails monumentaux cintrés avec surcharge de décorations tels que les initiales, les blasons, etc.). Ils seront métalliques ou en bois, de facture simple, comprenant un barreaudage droit en partie supérieure et une traverse pleine en partie inférieure. Ils sont de préférence à deux battants et ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur.

Dans le cas d'un portail coulissant, la machinerie ne devra pas être visible depuis l'espace public.

Sont proscrits :

- l'usage de panneaux PVC, aluminium et aggloméré de ciment brut ;
- les clôtures à usage défensif (barbelés, tessons de bouteilles, tuiles, etc.)

Aménagements ou accompagnements

Une grande attention sera apportée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, escaliers, places etc. Les soutènements et parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.

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.

Autres

Autant que possible, les descentes d'eau pluviale seront dissimulées. Les gouttières et descentes sont à réaliser en zinc ou en cuivre. Les pieds de descente sont à réaliser en fonte (dauphin).

La pose d'éléments extérieurs tels que climatiseurs, pompe à chaleur, ventilateur, etc. peut être autorisée en pieds de façade et de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public, avec un habillage en maçonnerie, métal ou bois à peindre.

L'implantation de paratonnerre, antenne parabolique, antenne satellite, antenne de type râteau doit faire l'objet d'une autorisation.

Les antennes, quelle que soit leur typologie, ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Piscines et bassins d'agrément

Les piscines et bassins d'agrément sont de forme rectangulaire, le revêtement intérieur devra être de couleur sable, gris ou beige.

Le système de sécurité obligatoire (bâche, bâche à barres, volet roulant) sera de la même teinte que le bassin.

Abris de jardins

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, les abris de jardins ou annexes d'habitation sont autorisés s'ils respectent les dispositions de la zone UA relatives aux nouvelles constructions, réfection, extension ou surélévation de constructions existantes.

En dehors des périmètres de protection des monuments historiques, sont autorisés les abris en bois ou métalliques, d'une surface maximum de 8m², dès lors que le terrain supporte déjà une construction à condition :

- que le projet présente une architecture de typologie et d'échelle traditionnelle locale,
- que la composition des volumes et des façades soit réalisée en référence au bâti traditionnel,
- que les matériaux et le traitement des couleurs soient adaptés aux lieux

Energies renouvelables

Dans cette zone, où il est impératif de préserver l'harmonie des toitures et les perspectives monumentales, sont interdites :

- les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques,

- les aérogénérateurs domestiques et le grand éolien.

■ Article UA 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les places de stationnement peintes dans leur intégralité sont interdites.

Dans les sous-secteurs UAa, UAb et UAd :

Pour les constructions destinées à l'habitat, il est exigé, à minima, 1 place de stationnement par logement (garage ou aire aménagée).

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 4 couverts pour les restaurants. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs. La règle la plus contraignante des deux précédentes sera retenue.

Pour les autres constructions, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée.

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 architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire pourra :

- Soit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement (justificatif à fournir à la collectivité),
- Soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin du premier à moins de 300 mètres (justificatif à fournir à la collectivité).

Dans le sous-secteur UAc :

Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les constructions neuves ou la restructuration ou le changement de destination des constructions existantes.

Dans l'ensemble de la zone UA :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être menée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

■ Article UA 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

Les arbres de hautes tiges doivent être maintenus ou remplacés par des éléments d'essences locales. Les plantes allergènes sont à éviter.

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

Dans le sous-secteur UAd uniquement, 10% minimum de l'unité foncière doit être de l'espace de pleine terre.

Zone UB

La zone UB est une zone pavillonnaire dense qui s'étend au nord et à l'ouest du village, le long de la RD4100. Le secteur présente des enjeux de densification douce. La zone UB bénéficie d'une desserte en réseau public d'assainissement collectif.

Elle comprend le sous-secteur UB1, correspondant au quartier des Aires, secteur stratégique d'urbanisation future, situé au sein de l'enveloppe urbaine existante. L'urbanisation du sous-secteur UB1 est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Le sous-secteur UB1 est en tout ou partie concerné par :

- **Une Orientation d'Aménagement et de Programmation** (se référer au Tome 3 du PLU).
- **Un Emplacement Réservé.** Son périmètre apparaît au plan de zonage du PLU. Se référer aux prescriptions qui s'imposent (Cf paragraphe C des dispositions générales du règlement du PLU). Se conférer au tome 6 du dossier de PLU.

La zone UB est en tout ou partie concernée par :

- **Des Eléments d'intérêts patrimonial, paysager et/ou écologique identifiés à préserver.** La liste des éléments identifiés est annexée au règlement. Leur localisation apparaît au plan de zonage. La réglementation associée à cette identification est retranscrite dans le paragraphe E des dispositions générales du règlement.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

■ Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UB, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,

Dans le sous-secteur UB1 sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB 2.

Sont également interdits dans l'ensemble de la zone UB, y compris dans le sous-secteur UB1 :

- Le grand éolien,
- Les ICPE soumises à autorisation,
- Le camping et le caravanning,
- Les dépôts de véhicules usagés,
- Le dépôt de matériaux,
- Les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture de carrière.

■ Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Dans la zone UB, excepté le sous-secteur UB1, les occupations et installations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

- Les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles soient non nuisantes et compatibles avec la vocation de la zone et sous réserve que leur surface de plancher ne dépasse pas 400 m²,

- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone. La hauteur est limitée à 2 mètres, sauf dérogation par l'autorité compétente sur justification technique.

Dans le sous-secteur UB1 sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à vocation principale d'habitat, et les bureaux compatibles avec l'habitat, sous réserve de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- L'urbanisation de ce sous-secteur est soumise à la compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone.

Sont également autorisées dans l'ensemble de la zone UB :

- La création d'ICPE soumises à déclaration nécessaires ou complémentaires aux activités admises dans la zone,
- L'aménagement ou l'extension des ICPE existantes,
- Les parcs de stationnement et les aires de jeux et de sport ouverts au public.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale etc.).
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Sont également autorisées dans l'ensemble de la zone UB, hors du périmètre de protection des monuments historiques, où il est impératif de préserver l'harmonie des toitures et de conserver les perspectives monumentales :

- Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques en toiture ou au sol et les aérogénérateurs domestiques pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

■ Article UB 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi que permettre l'attente des véhicules en dehors de la voie publique avant leur entrée dans les propriétés.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute création d'un nouvel accès, transformation d'un accès existant reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Dans le cas de l'implantation d'un portail en alignement de la voie, son ouverture ne doit pas se faire sur la voie publique.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères etc.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction :

- Le tracé des voies doit être étudié avec le souci de réserver la possibilité de constituer une liaison avec les terrains voisins susceptibles d'être urbanisés, et dans le sous-secteur UB1, doit respecter les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation,
- La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements suffisants.

■ Article UB 4 – Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines et bassins d'agrément et des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est interdite.

3 - Assainissement – Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

4 - Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les lotisseurs et les promoteurs.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant l'alimentation électrique et téléphonique pourra être réalisée par des câbles posés sur la façade. Ils doivent être insérés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

■ Article UB 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

■ Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone UB, incluant le sous-secteur UB1 :

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et le long des RD13 et 4100.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les annexes de la construction principale de moins de 3,5 mètres à l'égout et 6 mètres de hauteur au faîtage, dont l'implantation est établie en fonction de la largeur de la voie publique :

- Si la voie à une largeur supérieure à 4,5 mètres, les annexes peuvent s'implanter en alignement de la voie publique. La façade sur rue de l'ensemble des annexes ne doit alors pas dépasser 5 mètres.
- Si la voie à une largeur inférieure à 4,5 mètres, les annexes doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 mètres sauf.

Dans tous les cas, le long des RD13 et 4100 les constructions doivent respecter un recul de 3 mètres.

Dans le cas de l'implantation d'un portail en alignement de la voie, son ouverture ne doit pas se faire sur la voie publique.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et seront également soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

De plus, dans le sous-secteur UB1 uniquement, les principes définis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en matière d'implantation des constructions devront être respectées.

■ Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel : L'alignement des chemins privés constitue une limite séparative (se référer au lexique paragraphe I des dispositions générales du règlement du PLU).

Les constructions principales peuvent être édifiées sur une seule limite séparative à condition de respecter un recul minimal de 3 mètres avec l'autre limite séparative, ou respecter un recul minimal de 3 mètres de chacune des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas pour les annexes des constructions principales, de moins de 3,5 mètres à l'égout et 6 mètres de hauteur au faîtage, qui peuvent être implantées en limite séparative.

L'implantation des piscines et bassins d'agrément n'est pas règlementée.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus, dans le sous-secteur UB1 uniquement :

- Un recul de 20 mètres de l'axe du ravin est imposé pour les nouvelles constructions et annexes. Cette servitude non aedificandi est matérialisée au plan de zonage.
- Les principes définis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en matière d'implantation des constructions devront être respectées.

■ Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions sur une même parcelle pourront être soit contiguës, soit respecter un recul au moins égal à 3 mètres.

■ Article UB 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions et annexes est fixée à 40% de l'unité foncière.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ Article UB 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

Aucune dérogation à cette règle ne peut être admise sauf dans le cas de la rénovation d'un bâtiment existant ayant une hauteur plus élevée, sans que celle-ci puisse toutefois dépasser la hauteur existante.

Les annexes ne doivent pas dépasser 3,5 mètres à l'égout et 6 mètres au faîtage.

Toute construction dans une bande de 3 mètres depuis les limites séparatives devront faire moins de 3,5 mètres à l'égout et 6 mètres au faîtage.

Concernant les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, les éléments techniques utilisés sur la toiture ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximum.

La hauteur des aérogénérateurs domestiques ne doit pas dépasser le faîtage de la construction principale.

De plus, dans le sous-secteur UB1 uniquement :

Les principes définis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en matière d'implantation des constructions devront être respectées.

■ Article UB 11 – Aspect extérieur

Conformément aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

La zone UB est située en tout ou partie dans le périmètre de protection d'un monument historique. Dans ce cas, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire quelle que soit la nature des travaux envisagés.

Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention ou du bâti sont prises en compte et préservées, un projet de construction affirmant un caractère contemporain, le recours à des matériaux contemporains ou renouvelables, ainsi qu'à leur technique de mise en œuvre, est soumis à l'avis de l'ABF dans le périmètre de protection d'un monument historique.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et seront également soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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 de plus de 1,80 mètre sont interdits. Les murs de soutènement seront appareillés en pierre ou enduits comme indiqué pour les façades.

Les 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, avant travaux, et devra se situer au plus près de celui-ci. Il figurera sur les coupes et façades de la demande de permis de construire. Les travaux de terrassements ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Orientation

Dans un quartier construit à flanc de coteau, les faitages des constructions neuves devront généralement être parallèles aux courbes de niveau.

On cherchera de préférence une orientation des façades principales au sud.

Aspect des constructions

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 etc.).

Volumétrie

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

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

Couvertures

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal, romanes ou similaires, de tons nuancés ou vieilles. La couleur rouge est interdite. Les pentes seront comprises entre 25% et 30%. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons.

La couverture en tôle est proscrite.

Les toitures plates pourront être autorisées pour couvrir passages et passerelles à condition d'être végétalisées ou traitées en revêtement minéral.

Les débords de toitures seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité du quartier, par exemple :

- génoise,
- corniche, pierre, plâtre,
- débord de chevrons.

Les débords de toiture de plus de 20 centimètres devront être accompagnés de génoises ou de corniches.

Les retours de génoises peuvent être autorisés pour peu qu'ils respectent la typologie architecturale locale.

Les toitures terrasses accessibles et aménageables pourront être autorisées.

Autant que possible, les gouttières seront dissimulées et placées avant le dernier rang de tuiles.

Autant que possible, les descentes d'eaux pluviales seront dissimulées. Les gouttières et descentes sont à réaliser en zinc ou en cuivre, les pieds de descente sont à réaliser en fonte (dauphin).

Percements

En construction neuve, les ouvertures doivent faire référence à celles de l'architecture traditionnelle mais peuvent comporter des adaptations contemporaines. Les encadrements seront autorisés en saillie.

En réhabilitation, les encadrements en pierres seront impérativement conservés et restitués.

Traitement des façades

Les placages de pierres ainsi que l'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit sont interdits.

L'enduit hydraulique et de sable doit être taloché fin, gratté ou frotté. L'enduit projeté est interdit.

La teinte de finition doit s'harmoniser avec celle des façades voisines.

Les ossatures bois sont autorisées. Dans le périmètre des monuments historiques, les façades intégralement en bois ne sont pas autorisées.

Menuiseries

Les menuiseries sont en bois ou en métal peintes et non vernies.

La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux.

Les volets n'auront pas de barres ni d'écharpes en Z car ce type de disposition ne font pas partie du vocabulaire architectural local. Ils seront à lames contrariés ou sur cadre.

Les tons vifs sont à proscrire. Les tons mats sont recommandés.

Détails architecturaux

Les linteaux, plates-bandes, arcs éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Les souches de cheminée devront être situées près des faîtages, sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront rectangulaires ou carrés en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison.

Les solins apparents devront être traités en harmonie avec la toiture.

Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.

Les garde-corps seront en maçonnerie 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 balustres visibles depuis la voie publique sont interdits.

Les auvents en tuiles sont autorisés. Les arcs seront interdits sur les auvents.

Clôtures

La construction d'une clôture est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article L.441-2 du Code de l'Urbanisme.

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

- est située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité,
- est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Seuls sont autorisés :

- les grillages métalliques verts ou gris, simple torsion, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre
- les murs bahuts de 50 centimètres, enduits, surmontés d'un grillage vert ou gris, simple torsion, ou d'un barreaudage métallique simple et droit peint de couleur foncée et mate (par exemple gris anthracite ou rouille). La hauteur totale (mur + grillage ou barreaudage) ne devra pas dépasser 1,80m
- les murs pleins maçonnés et enduits non couverts de tuiles, et ne dépassant pas 1,80 mètre de hauteur
- les clôtures végétalisées d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.

Les enduits devront s'intégrer au quartier et avec les constructions voisines

Les clôtures devront assurer une transparence hydraulique, permettant l'écoulement des eaux pluviales ainsi que le passage de la faune sauvage (haies végétales, clôtures grillagées, perforations en bas des murets tous les deux mètres).

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

Les éléments en béton moulé fantaisistes sont interdits.

Aménagements ou accompagnements

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

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.

Energies nouvelles

Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques seront installés de façon à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Dans le périmètre des monuments historiques, les aérogénérateurs sont interdits.

En dehors de ces périmètres, seuls les aérogénérateurs domestiques sont autorisés sous réserve qu'ils n'entraînent pas de gêne acoustique pour le voisinage et que par leur situation, leur dimensions ou leur aspect, ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Autres

Les coffrets techniques, paraboles, climatiseurs et boîtes aux lettres ne devront pas être saillants en façade, du côté visible depuis l'espace public.

■ Article UB 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions, et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Pour les constructions destinées à l'habitat : il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour des logements de moins de 50 m² de surface de plancher, et 2 places pour des logements de plus de 50 m². Pour les opérations d'ensemble à destination d'habitat, 1 place de stationnement supplémentaire, pour les visiteurs, sera créé par tranche de 5 logements créés.

Pour les constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat et aux commerces : il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus (notamment les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être menée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

Les bâtiments neufs à destination d'habitation groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ainsi que les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

■ Article UB 13 – Espaces libres et plantations

Au moins 30% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

Les arbres de hautes tiges doivent être maintenus ou remplacés. Les essences locales seront privilégiées et les plantes allergènes évitées.

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

Zone UC

La zone UC correspond aux secteurs pavillonnaires peu denses situés en périphérie du village de Mane. L'objectif est de maîtriser la densité de ces quartiers et de veiller à la transition entre l'espace agricole et urbain.

La zone bénéficie d'une desserte au réseau public d'assainissement collectif.

La zone UC est en tout ou partie concerné par :

- **Un Emplacement Réservé.** Son périmètre apparaît au plan de zonage du PLU. Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf. paragraphe C des dispositions générales du règlement du PLU). Se conférer au tome 6 du dossier de PLU.
- **Des Espaces Boisés Classés.** Les périmètres apparaissent au plan de zonage du PLU. Les prescriptions associées sont renseignée dans le paragraphe D des dispositions générales du règlement.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

■ Article UC 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les nouvelles constructions destinées au commerce et à l'artisanat à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les nouvelles constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les nouvelles constructions destinées à l'industrie,
- Les nouvelles constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Sont également interdites :

- Le grand éolien,
- Les ICPE soumises à autorisation,
- Le camping et le caravanning,
- Les dépôts de véhicules usagés,
- Le dépôt de matériaux,
- Les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture de carrière.

■ Article UC 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Les occupations et installations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

- L'extension des constructions destinées au commerce existantes à la date d'approbation du PLU ;
- Les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles soient non nuisantes et compatibles avec la vocation de la zone et sous réserve que leur surface de plancher ne dépasse pas 200 m² ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone. La hauteur est limitée à 2 mètres, sauf dérogation par l'autorité compétente sur justification technique.

Sont également autorisées sous conditions :

- Les parcs de stationnement et les aires de jeux et de sport ouverts au public,
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale etc.).

- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Sont également autorisées, hors du périmètre de protection des monuments historiques, où il est impératif de préserver l'harmonie des toitures et de conserver les perspectives monumentales :

- Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïque en toiture ou au sol et les aérogénérateurs domestiques pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

■ Article UC 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi que permettre l'attente des véhicules en dehors de la voie publique avant leur entrée dans les propriétés.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute création d'un nouvel accès, transformation d'un accès existant reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères etc.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

■ Article UC 4 – Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines et bassins d'agrément et des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est interdite.

3 - Assainissement – Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

4 - Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les lotisseurs et les promoteurs.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant l'alimentation électrique et téléphonique pourra être réalisée par des câbles posés sur la façade. Ils doivent être insérés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

■ Article UC 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

■ Article UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Hors agglomération :

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 35 mètres de l'axe de la RD4100 pour les habitations, et 25 mètres pour les autres constructions.

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 15 mètres de l'axe de la RD13. Cette règle ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension en continuité des constructions existantes dès lors que le recul de ces constructions n'est pas diminué.

En agglomération :

Les constructions et annexes doivent être édifiées en respectant un recul de 3 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dans le cas de l'implantation d'un portail en alignement de la voie, son ouverture ne doit pas se faire sur la voie publique.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et, dans le périmètre de protection d'un monument historique, seront également soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

■ Article UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel : L'alignement des chemins privés constitue une limite séparative (se référer au lexique paragraphe I des dispositions générales du règlement du PLU).

Les constructions principales doivent être implantées en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas pour les annexes des constructions principales, de moins de 3,5 mètres à l'égout et 6 mètres de hauteur au faîtage, qui peuvent être implantées en limite séparative.

L'implantation des piscines et bassins d'agrément n'est pas règlementée.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ **Article UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions sur une même parcelle pourront être soit contiguës, soit respecter un recul minimal de 3 mètres.

■ **Article UC 9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25% de l'unité foncière.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ **Article UC 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

Aucune dérogation à cette règle ne peut être admise sauf dans le cas de la rénovation d'un bâtiment existant ayant une hauteur plus élevée, sans que celle-ci puisse toutefois dépasser la hauteur existante.

Les annexes ne doivent pas dépasser 3,5 mètres à l'égout et 6 mètres au faîtage.

Toute construction dans une bande de 3 mètres depuis les limites séparatives devront faire moins de 3,5 mètres à l'égout et 6 mètres au faîtage.

Concernant les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, les éléments techniques utilisés sur la toiture ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximum.

La hauteur des aérogénérateurs domestiques ne doit pas dépasser le faîtage de la construction principale.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ **Article UC 11 – Aspect extérieur**

Conformément aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

La zone UC est située en tout ou partie dans le périmètre de protection d'un monument historique. Dans ce cas, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire quelle que soit la nature des travaux envisagés.

Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention ou du bâti sont prises en compte et préservées, un projet de construction affirmant un caractère contemporain, le recours à des matériaux contemporains ou renouvelables, ainsi qu'à leur technique de mise en œuvre, peut être autorisé. Cette autorisation est soumise à l'avis de l'ABF dans le périmètre de protection d'un monument historique.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et seront également soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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 de plus de 1,80 mètre sont interdits. Les murs de soutènement seront appareillés en pierre ou enduits comme indiqué pour les façades.

Les 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, avant travaux, et devra se situer au plus près de celui-ci. Il figurera sur les coupes et façades de la demande de permis de construire. Les travaux de terrassements ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Orientation

Dans un quartier construit à flanc de coteau, les faîtages des constructions neuves devront généralement être parallèles aux courbes de niveau.

On cherchera de préférence une orientation des façades principales au sud.

Aspect des constructions

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 etc.).

Volumétrie

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

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

Couvertures

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal, romanes ou similaires, de tons nuancés ou vieilles. La couleur rouge est interdite. Les pentes seront comprises entre 25% et 30%. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons.

La couverture en tôle est proscrite.

Les toitures plates pourront être autorisées pour couvrir passages et passerelles à condition d'être végétalisées ou traitées en revêtement minéral.

Les débords de toitures seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité du quartier, par exemple :

- génoise,
- corniche, pierre, plâtre,
- débord de chevrons.

Les débords de toiture de plus de 20 centimètres devront être accompagnés de génoises ou de corniches.

Les toitures terrasses accessibles et aménageables pourront être autorisées.

Les retours de génoises peuvent être autorisées pour peu qu'ils respectent la typologie architecturale locale.

Autant que possible, les gouttières seront dissimulées et placées avant le dernier rang de tuiles.

Autant que possible, les descentes d'eaux pluviales seront dissimulées. Les gouttières et descentes sont à réaliser en zinc ou en cuivre, les pieds de descente sont à réaliser en fonte (dauphin).

Percements

En construction neuve, les ouvertures doivent faire référence à celles de l'architecture traditionnelle mais peuvent comporter des adaptations contemporaines. Les encadrements seront autorisés en saillie.

En réhabilitation, les encadrements en pierres seront impérativement conservés et restitués.

Traitement des façades

Les placages de pierres ainsi que l'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit sont interdits.

L'enduit hydraulique et de sable doit être taloché fin, gratté ou frotté. L'enduit projeté est interdit.

La teinte de finition doit s'harmoniser avec celle des façades voisines. Les tons vifs et les tons blancs sont à proscrire.

Les ossatures bois sont autorisées. Dans le périmètre des monuments historiques, les façades intégralement en bois ne sont pas autorisées.

Menuiseries

Les menuiseries sont en bois ou en métal peintes et non vernies.

La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux.

Les volets n'auront pas de barres ni d'écharpes en Z car ce type de disposition ne font pas partie du vocabulaire architectural local. Ils seront à lames contrariés ou sur cadre.

Les tons vifs sont à proscrire. Les tons mats sont recommandés.

Détails architecturaux

Les linteaux, plates-bandes, arcs éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Les souches de cheminée devront être situées près des faîtages, sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront rectangulaires ou carrés en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison.

Les solins apparents devront être traités en harmonie avec la toiture.

Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.

Les garde-corps seront en maçonnerie 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 balustres visibles depuis la voie publique sont interdits.

Les auvents en tuiles sont autorisés. Les arcs seront interdits sur les auvents.

Clôtures

La construction d'une clôture est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article L.441-2 du Code de l'Urbanisme.

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

- est située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité,
- est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Seuls sont autorisés :

- les grillages métalliques verts ou gris, simple torsion, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- les murs bahuts de 50 centimètres, enduits, surmontés d'un grillage vert ou gris, simple torsion, ou d'un barreaudage métallique simple et droit peint de couleur foncée et mate (par exemple gris anthracite ou rouille). La hauteur totale (mur + grillage ou barreaudage) ne devra pas dépasser 1,80 mètre,
- les murs pleins maçonnés et enduits non couverts de tuiles, et ne dépassant pas 1,80 mètre de hauteur,
- les clôtures végétalisées d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.

Les enduits devront s'intégrer au quartier et avec les constructions voisines.

Les clôtures devront assurer une transparence hydraulique, permettant l'écoulement des eaux pluviales ainsi que le passage de la faune sauvage (haies végétales, clôtures grillagées, perforations en bas des murets tous les deux mètres).

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

Les éléments en béton moulé fantaisistes sont interdits.

Aménagements ou accompagnements

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

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.

Energies nouvelles

Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques autorisés et les aérogénérateurs seront installés autant que possible de façon à ne pas être vus depuis la voie publique.

Dans le périmètre des monuments historiques, les aérogénérateurs domestiques sont autorisés sous réserve qu'ils n'entraînent pas de gêne acoustique pour le voisinage et que par leur situation, leur dimensions ou leur aspect, ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Autres

Les coffrets techniques, paraboles, climatiseurs et boîtes aux lettres ne devront pas être saillants en façade, du côté visible depuis l'espace public.

■ Article UC 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions, et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Pour les constructions destinées à l'habitat, il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour des logements de moins de 50 m² de surface de plancher, et 2 places pour des logements de plus de 50 m².

Pour les opérations d'ensemble à destination d'habitat, 1 place de stationnement supplémentaire, pour les visiteurs, sera créé par tranche de 5 logements créés.

Pour les constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher créée.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus (notamment les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être menée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

Les bâtiments neufs à destination d'habitation groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ainsi que les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

■ Article UC 13 – Espaces libres et plantations

Au moins 50 % de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et, dans le périmètre de protection d'un monument historique, seront également soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

Les arbres de hautes tiges doivent être maintenus ou remplacés. Les essences locales seront privilégiées et les plantes allergènes évitées.

Zone UE

La zone UE correspond à plusieurs secteurs à proximité du centre villageois qui accueillent des constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif (de type cimetière, équipements sportifs et de loisirs etc.).

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

■ Article UE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 2.

■ Article UE 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées.
- L'adaptation, l'extension et la rénovation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale etc.).

Section II – Conditions de l'occupation du sol

■ Article UE 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute création d'un nouvel accès, transformation d'un accès existant reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères etc.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

■ Article UE 4 – Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

3 - Assainissement – Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

4 - Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

■ Article UE 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

■ Article UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Hors agglomération :

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 15m de l'axe de la RD13. Cette règle ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension en continuité des constructions existantes dès lors que le recul de ces constructions n'est pas diminué.

En agglomération :

Les constructions principales et les annexes peuvent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- Soit en respectant un recul de 3 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

■ Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel : L'alignement des chemins privés constitue une limite séparative (se référer au lexique paragraphe 1 des dispositions générales du règlement du PLU).

Les constructions principales et les annexes peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant un recul minimal de 3 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

■ Article UE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

■ Article UE 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

■ Article UE 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

■ Article UE 11 – Aspect extérieur

Dispositions générales

Conformément aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention ou du bâti sont prises en compte et préservées, un projet de construction affirmant un caractère contemporain, le recours à des matériaux contemporains ou renouvelables, ainsi qu'à leur technique de mise en œuvre, est soumis à l'avis de l'ABF dans le périmètre de protection d'un monument historique. Dans cette zone, cet avis est obligatoire quelle que soit la nature des travaux envisagés.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et seront également soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Clôtures

La construction d'une clôture est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article L.441-2 du Code de l'Urbanisme.

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

- est située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité,
- est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Seuls sont autorisés :

- les grillages métalliques verts ou gris, simple torsion, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- les murs bahuts de 50 centimètres, enduits, surmontés d'un grillage vert ou gris, simple torsion, ou d'un barreaudage métallique simple et droit peint de couleur foncée et mate (par exemple gris anthracite ou rouille). La hauteur totale (mur + grillage ou barreaudage) ne devra pas dépasser 1,80 mètre,
- les murs pleins maçonnés et enduits non couverts de tuiles, et ne dépassant pas 1,80 mètre de hauteur,
- les clôtures végétalisées d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.

Les enduits devront s'intégrer au quartier et avec les constructions voisines.

Les clôtures devront assurer une transparence hydraulique, permettant l'écoulement des eaux pluviales ainsi que le passage de la faune sauvage (haies végétales, clôtures grillagées, perforations en bas des murets tous les deux mètres).

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

Les éléments en béton moulé fantaisistes sont interdits.

■ Article UE 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions, et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être menée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

■ Article UE 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

Les arbres de hautes tiges doivent être maintenus ou remplacés.

Les essences locales seront privilégiées et les plantes allergènes évitées.

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

Zone UT

La zone UT correspond à des secteurs à vocation touristique et culturelle. Elle comprend trois sous-secteurs :

- Le sous-secteur UTa correspondant au secteur de l'hôtel du Couvent des Minimes,
- Le sous-secteur UTb correspondant au Musée Départemental de Salagon,
- Le sous-secteur UTc correspondant au secteur de l'hôtel du Mas du Pont Roman.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

■ Article UT 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UT 2.

■ Article UT 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Dans les sous-secteurs UTa et UTc, sont autorisés sous conditions :

- Les nouvelles constructions à destination d'hébergement hôtelier et leurs extensions,
- Les nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et leurs extensions,
- Les annexes des constructions admises dans la zone,
- Les logements de fonction et de gardiennage des constructions admises dans la zone,
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale etc.),
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Dans le sous-secteur UTb, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées.
- Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement du musée de Salagon, y compris de gardiennage.
- L'adaptation, l'extension et la rénovation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

■ Article UT 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute création d'un nouvel accès, transformation d'un accès existant reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères etc.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

■ Article UT 4 – Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

3 - Assainissement – Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

4 - Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

■ Article UT 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

■ Article UT 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 35m de l'axe de la RD4100 pour les habitations, et 25m pour les autres constructions.

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 15m de l'axe de la RD13. Cette règle ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension en continuité des constructions existantes dès lors que le recul de ces constructions n'est pas diminué.

Les constructions principales et les annexes peuvent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- Soit en respectant un recul minimal de 3 mètres des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ Article UT 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel : L'alignement des chemins privés constitue une limite séparative (se référer au lexique paragraphe I des dispositions générales du règlement du PLU).

Les constructions principales et les annexes peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des piscines et bassins d'agrément n'est pas réglementée.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ Article UT 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

■ Article UT 9 – Emprise au sol

Dans les sous-secteurs UTa et UTc, l'emprise au sol maximale des constructions et des annexes est fixée à 60% de l'unité foncière.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le sous-secteur UTb, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

■ Article UT 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans le sous-secteur UTa, la hauteur sera définie en fonction de celle des constructions voisines. Elle ne devra pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur de la construction contiguë la plus élevée.

Dans le sous-secteur UTb, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 13 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage.

Dans le sous-secteur UTc, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ Article UT 11 – Aspect extérieur

Dispositions générales

Conformément aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

La zone UT est située en tout ou partie dans le périmètre de protection d'un monument historique. Dans ce cas, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire quelle que soit la nature des travaux envisagés.

Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention ou du bâti sont prises en compte et préservées, un projet de construction affirmant un caractère contemporain, le recours à des matériaux contemporains ou renouvelables, ainsi qu'à leur technique de mise en œuvre, est soumis à l'avis de l'ABF dans le périmètre de protection d'un monument historique.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et seront également soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Clôtures

La construction d'une clôture est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article L.441-2 du Code de l'Urbanisme.

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

- est située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité,
- est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Seuls sont autorisés :

- les grillages métalliques verts ou gris, simple torsion, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- les murs bahuts de 50 centimètres, enduits, surmontés d'un grillage vert ou gris, simple torsion, ou d'un barreaudage métallique simple et droit peint de couleur foncée et mate (par exemple gris anthracite ou rouille). La hauteur totale (mur + grillage ou barreaudage) ne devra pas dépasser 1,80 mètre,
- les murs pleins de pierre sèche ou maçonnés et enduits non couverts de tuiles, et ne dépassant pas 1,80 mètre de hauteur,
- les clôtures végétalisées d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.

Les enduits devront s'intégrer au quartier et avec les constructions voisines.

Les clôtures devront assurer une transparence hydraulique, permettant l'écoulement des eaux pluviales ainsi que le passage de la faune sauvage (haies végétales, clôtures grillagées, perforations en bas des murets tous les deux mètres).

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

Les éléments en béton moulé fantaisistes sont interdits.

Energies renouvelables

Dans le périmètre des monuments historiques, où il est impératif de préserver l'harmonie des perspectives monumentales et des paysages naturels, l'implantation d'aérogénérateurs est interdite.

■ Article UT 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions, et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Pour toutes les constructions ou établissements, une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être menée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

■ Article UT 13 – Espaces libres et plantations

Dans les sous-secteurs UTA et UTC, au moins 20 % de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

Les arbres de hautes tiges doivent être maintenus ou remplacés.

Zone UX

La zone UX correspond à la zone d'activités de Pitaugier, située au sud-est du village de Mane, le long de la RD13.

La zone UX est en tout ou partie concernée par un règlement d'aménagement de la zone de Pitaugier.

- Se conférer aux annexes informatives, tome 8.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

■ Article UX 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les nouvelles constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations classées à l'exception de celles citées en article 2,
- Les dépôts de matériaux ou de véhicules usagés.

■ Article UX 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Les occupations et installations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

- Les modifications, l'extension ou la surélévation des constructions à destination d'habitat existante à la date d'approbation du PLU :
 - dans la limite de 25% de la surface de plancher de la construction existante,
 - sous réserve que la construction ne dépasse pas 200 m² de surface de plancher une fois l'extension réalisée (existant + extension).

Cette possibilité d'extension ou de surélévation n'est applicable qu'une seule fois, sans création d'un nouveau logement.

- Les constructions à destination d'habitat strictement liées et nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des activités autorisées, sous réserve que la construction ne dépasse pas 100 m² de surface de plancher.
- Les installations classées qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation et sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone ou que des aménagements suffisants soient réalisés pour rendre ces risques et nuisances compatibles avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone. La hauteur est limitée à 2 mètres, sauf dérogation par l'autorité compétente sur justification technique.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale etc.).
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

■ Article UX 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute création d'un nouvel accès, transformation d'un accès existant reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Pour l'ensemble des routes départementales dans la zone, hors agglomération, toute création, changement de destination ou transformation d'usage d'un accès est soumis à autorisation du gestionnaire.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères etc.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

■ Article UX 4 – Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Assainissement - Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Pour l'évacuation des eaux usées des activités économiques dans le réseau public d'assainissement, il peut être exigé un pré traitement en conformité avec la réglementation sanitaire applicable.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines et bassins d'agrément dans le réseau public d'assainissement est interdite.

3 - Assainissement – Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

4 - Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

■ Article UX 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

■ Article UX 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les habitations doivent s'implanter avec un recul de 35m de l'axe de la RD13 et les autres constructions de 25 m. Cette règle ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension en continuité des constructions existantes dès lors que le recul de ces constructions n'est pas diminué.

Les nouvelles constructions et annexes doivent être implantées en respectant un recul minimal de 5 mètres des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ Article UX 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel : L'alignement des chemins privés constitue une limite séparative (se référer au lexique paragraphe I des dispositions générales du règlement du PLU).

Les constructions principales et les annexes peuvent être édifiées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ Article UX 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

■ Article UX 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions et des annexes est fixée à 70% de l'unité foncière.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ Article UX 10 – Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions à destination d'habitat, la hauteur ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

Pour les autres constructions et annexes, la hauteur ne pourra pas excéder 10 mètres au faîtage.

Concernant les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, les éléments techniques utilisés sur la toiture ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximum.

La hauteur des aérogénérateurs domestiques ne doit pas dépasser le faîtage de la construction principale.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ Article UX 11 – Aspect extérieur

Dispositions générales

Conformément aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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 ou bien s'il contrevient au règlement spécifique du Parc de Pitaugier.

Les constructions et modifications seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Un projet de construction affirmant un caractère contemporain, le recours à des matériaux contemporains ou renouvelables, ainsi qu'à leur technique de mise en œuvre, peut être autorisé.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Clôtures

Le long de la voie publique, une clôture doit être édifiée sous forme d'un mur bahut de 50 centimètres, surélevé d'une grille. La grille et le portail devront être identiques à celles déjà en place en bordure de la voie publique afin d'assurer l'uniformité sur l'ensemble du Parc d'Activités.

Des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité à proximité d'intersections de voies ou de courbes

La construction d'une clôture en limite séparative est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article L.441-2 du Code de l'Urbanisme. Pour ces clôtures sont autorisés :

- les murs bahuts de 50 centimètres, surélevés d'un grillage de 1,50 mètre de hauteur maximum,
- les clôtures végétalisées.

Ces clôtures en limite séparative devront assurer une transparence hydraulique, permettant l'écoulement des eaux pluviales ainsi que le passage de la faune sauvage (haies végétales, clôtures grillagées, perforations en bas des murets tous les deux mètres).

Aspects extérieurs des constructions

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants, notamment par la simplicité et les proportions de leurs volumes ainsi que le choix des matériaux et l'harmonie des couleurs.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les constructions à usage d'habitation doivent être en harmonie avec le bâtiment d'activités.

Les couvertures des toitures en pente sont réalisées dans un matériau de couleur mat. Le PVC est interdit en toiture ainsi que tous matériaux brillants, colorés ou non.

En cas de restauration, la couverture pourra être refaite avec les matériaux d'origine.

Les toits-terrasses sont admis dans la mesure où ils ne nuisent pas à la perception générale. Ils sont recouverts de matériaux ne tranchant pas sur le contexte, ne présentant aucune brillance, ou sont végétalisés.

Les toitures terrasses cachées par acrotère sont autorisées.

Energies nouvelles

Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture pour la production d'énergie renouvelable. Ils doivent s'intégrer au paysage.

Le grand éolien est interdit.

Autres

Les coffrets techniques, paraboles, climatiseurs et boîtes aux lettres ne devront pas être saillants en façade, du côté visible depuis l'espace public.

Les enseignes doivent faire l'objet d'une autorisation au titre du Code de l'Environnement.

Les enseignes lumineuses sont régies par le règlement de zone.

Les aires de stockage sont masquées par un mur plein ou une haie vive de végétaux à feuillage persistant de 2 m à 2,5 m.

■ Article UX 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions, et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Pour toutes les constructions ou établissements, une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être menée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

■ Article UX 13 – Espaces libres et plantations

Au moins 10% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

Les arbres de hautes tiges doivent être maintenus ou remplacés.

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

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Article R.123-6 du code de l'urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Zone 1AUa

La zone **1AUa** correspond à une zone d'urbanisation future pour de l'habitat, à court ou moyen terme, située à l'ouest du centre villageois, dans le quartier Saint-Estève.

L'urbanisation de la zone 1AUa est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La zone 1AUa est concernée par une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** (se référer au **Tome 3 du PLU**).

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

■ Article 1AUa 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUa 2.

■ Article 1AUa 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

L'urbanisation de la zone est conditionnée à :

- La réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat (pouvant comporter des bureaux et des équipements d'intérêt collectif compatibles avec l'habitat) portant sur la totalité de la zone,
- Une compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone.

Sont par ailleurs autorisés dans la zone 1AUa :

- Les annexes des constructions autorisées dans la zone,
- Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques au sol ou en toiture pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants.
- Les aérogénérateurs domestiques pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés. La hauteur est limitée à 1.80 mètres, sauf dérogation par l'autorité compétente sur justification technique.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale etc.).
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

■ Article 1AUa 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute création d'un nouvel accès, transformation d'un accès existant reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères etc.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction :

- Le tracé des voies doit être étudié avec le souci de réserver la possibilité de constituer une liaison avec les terrains voisins susceptibles d'être urbanisés, et doit respecter les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation,
- La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements suffisants.

■ Article 1AUa 4 – Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines et bassins d'agrément dans le réseau public d'assainissement est interdite

3 - Assainissement – Gestion des eaux pluviales

Toute construction ou occupation du sol créant une surface imperméabilisée devra être accompagnée de mesures compensatoires : un bassin de rétention pérenne à ciel ouvert ou un dispositif pérenne ayant la même fonction sera aménagé.

Les noues devront justifier d'une pente minimale de 0.5%.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

4 - Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les lotisseurs et les promoteurs.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant l'alimentation électrique et téléphonique pourra être réalisée par des câbles posés sur la façade. Ils doivent être insérés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

■ Article 1AUa 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

■ Article 1AUa 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 3 mètres des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les annexes de la construction principale de moins de 3,5 mètres de hauteur à l'égout et 6 mètres au faîtage, dont l'implantation est établie en fonction de la largeur de la voie publique :

- Si la voie à une largeur supérieure à 4,5 mètres, les annexes peuvent s'implanter en alignement de la voie publique. La façade sur rue de l'ensemble des annexes ne doit alors pas dépasser 5 mètres.
- Si la voie à une largeur inférieure à 4,5 mètres, les annexes doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 mètres.

De plus, les principes définis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en matière d'implantation des constructions devront être respectés.

Dans le cas de l'implantation d'un portail en alignement de la voie, son ouverture ne doit pas se faire sur la voie publique.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ Article 1AUa 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel : L'alignement des chemins privés constitue une limite séparative (se référer au lexique paragraphe 1 des dispositions générales du règlement du PLU).

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative à condition de respecter un recul minimal de 3 mètres avec l'autre limite séparative, ou respecter un recul minimal de 3 mètres de chacune des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas pour les annexes des constructions, de moins de 3,5 mètres à l'égout et 6 mètres de hauteur au faîtage, qui peuvent être implantées en limite séparative.

De plus, les principes définis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en matière d'implantation des constructions devront être respectés.

L'implantation des piscines et bassins d'agrément n'est pas réglementée.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

■ Article 1AUa 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

■ Article 1AUa 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions et annexes est fixée à 40% de l'unité foncière.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

■ Article 1AUa 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

Les annexes de la construction principale ne doivent pas dépasser 3,5 mètres à l'égout et 6 mètres au faîtage.

Toute construction dans une bande de 3 mètres depuis les limites séparatives devront faire moins de 3,5 mètres à l'égout et 6 mètres au faîtage.

Concernant les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, les éléments techniques utilisés sur la toiture ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximum.

La hauteur des aérogénérateurs domestiques ne doit pas dépasser le faîtage de la construction principale.

■ Article 1AUa 11 – Aspect extérieur

Conformément aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

La zone 1AUa est située en tout ou partie dans le périmètre de protection d'un monument historique. Dans ce cas, les permis de construire et les autorisations d'urbanisme sont délivrés sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention ou du bâti sont prises en compte et préservées, un projet de construction affirmant un caractère contemporain, le recours à des matériaux contemporains ou renouvelables, ainsi qu'à leur technique de mise en œuvre, peut être autorisé. Cette autorisation est soumise à l'avis de l'ABF dans le périmètre de protection d'un monument historique.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et seront également soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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 de plus de 1,80 mètre sont interdits. Les murs de soutènement seront appareillés en pierre ou enduits comme indiqué pour les façades.

Les 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, avant travaux, et devra se situer au plus près de celui-ci. Il figurera sur les coupes et façades de la demande de permis de construire. Les travaux de terrassements ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Aspect des constructions

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 etc.).

Volumétrie

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

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

Couvertures

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal, romanes ou similaires, de tons nuancés ou vieillis. La couleur rouge est interdite. Les pentes seront comprises entre 25% et 30%. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons.

La couverture en tôle est proscrite.

Les toitures plates pourront être autorisées pour couvrir passages et passerelles à condition d'être végétalisées ou traitées en revêtement minéral.

Les débords de toitures seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité du quartier, par exemple :

- génoise,
- corniche, pierre, plâtre,
- débord de chevrons.

Les débords de toiture de plus de 20 centimètres devront être accompagnés de génoises ou de corniches.

Les toitures terrasses accessibles et aménageables pourront être autorisées.

Autant que possible, les gouttières seront dissimulées et placées avant le dernier rang de tuiles.

Autant que possible, les descentes d'eaux pluviales seront dissimulées. Toutes leurs parties apparentes seront de préférence métalliques (zinc, galvat).

Percements

En construction neuve, les ouvertures doivent faire référence à celles de l'architecture traditionnelle mais peuvent comporter des adaptations contemporaines. Les encadrements seront autorisés en saillie.

En réhabilitation, les encadrements en pierres seront impérativement conservés et restitués.

Traitement des façades

Les placages de pierres ainsi que l'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit sont interdits.

L'enduit hydraulique et de sable doit être taloché fin, gratté ou frotassé. L'enduit projeté est interdit.

La teinte de finition devra s'harmoniser avec celle des façades voisines.

Les ossatures bois sont autorisées. Dans le périmètre des monuments historiques, les façades intégralement en bois ne sont pas autorisées.

Menuiseries

Les menuiseries sont en bois ou en métal peintes et non vernies.

La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux.

Les volets n'auront pas de barres ni d'écharpes en Z car ce type de disposition ne fait pas partie du vocabulaire architectural local. Ils seront à lames contrariés ou sur cadre. .

Les tons vifs sont à proscrire. Les tons mats sont recommandés.

Détails architecturaux

Les linteaux, plates-bandes, arcs éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Les souches de cheminée devront être situées près des faîtages, sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques, rectangulaires ou carrés en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison.

Les solins apparents devront être traités en harmonie avec la toiture.

Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.

Les garde-corps seront en maçonnerie 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 balustres visibles depuis la voie publique sont interdits.

Les auvents en tuiles sont autorisés. Les arcs seront interdits sur les auvents.

Clôtures

La construction d'une clôture est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article L.441-2 du Code de l'Urbanisme.

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

- est située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité,
- est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Pour les clôtures sont autorisés :

- les murs bahuts de 50 centimètres, surélevés d'un grillage de 1,50 mètre de hauteur maximum,
- les clôtures végétalisées d'une hauteur maximum de 1,80 mètre,
- les murs qui auront une hauteur maximum de 1,80 mètre, édifiés en pierres sèches ou enduits.

Les clôtures devront assurer une transparence hydraulique, permettant l'écoulement des eaux pluviales ainsi que le passage de la faune sauvage (haies végétales, clôtures grillagées, perforations en bas des murets tous les deux mètres).

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

Les éléments en béton moulé fantaisistes sont interdits.

Aménagements ou accompagnements

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

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.

Energies nouvelles

Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques autorisés seront installés autant que possible de façon à ne pas être vus depuis la voie publique.

Dans cette zone, où il est impératif de préserver l'harmonie des toitures et des perspectives monumentales, l'implantation d'éoliennes ou aérogénérateurs est interdite.

Autres

Les coffrets techniques, paraboles, climatiseurs et boîtes aux lettres ne devront pas être saillants en façade, du côté visible depuis l'espace public.

■ Article 1AUa 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions, et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Pour les constructions destinées à l'habitat, il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour des logements de moins de 50 m² de surface de plancher, et 2 places pour des logements de plus de 50 m².

Pour les opérations d'ensemble à destination d'habitat, 1 place de stationnement supplémentaire, pour les visiteurs, sera créé par tranche de 5 logements créés.

■ **Article 1AUa 13 – Espaces libres et plantations**

Au moins 40% de l'unité foncière doit être laissés en espace de pleine terre.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

Les arbres de hautes tiges doivent être maintenus ou remplacés. Les essences locales seront privilégiées et les plantes allergènes évitées.

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

Zone 1AUe

La zone 1AUe correspond à un secteur d'urbanisation future pour l'aménagement, la construction et le fonctionnement d'équipements publics. La zone 1AUe comprend deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur 1AUec, pour l'extension du cimetière de Mane,
- Le sous-secteur 1AUep, pour l'aménagement d'un parking relais.

L'urbanisation de la zone 1AUstep est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. (se référer au Tome 3 du PLU).

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

■ Article 1AUe 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUe 2.

■ Article 1AUe 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Dans l'ensemble de la zone 1AUe, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées.
- L'adaptation, l'extension et la rénovation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...)

Dans la zone 1AUec, sont également autorisés :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux besoins du cimetière (stationnement visiteurs) et aux équipements funéraires.

Dans le sous-secteur 1AUep, sont également autorisés :

- Les parkings et aires de stationnement public et leurs aménagements nécessaires.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

■ Article 1AUe 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute création d'un nouvel accès, transformation d'un accès existant reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères etc.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

■ Article 1AUe 4 – Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

3 - Assainissement – Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

4 - Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

■ Article 1AUe 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

■ Article 1AUe 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 25m de l'axe de la RD13. Cette règle ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension en continuité des constructions existantes dès lors que le recul de ces constructions n'est pas diminué.

Les constructions et annexes peuvent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- Soit en respectant un recul de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

■ Article 1AUe 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel : L'alignement des chemins privés constitue une limite séparative (se référer au lexique paragraphe I des dispositions générales du règlement du PLU).

Les constructions principales et les annexes peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

■ Article 1AUe 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

■ Article 1AUe 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

■ Article 1AUe 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

■ Article 1AUe 11 – Aspect extérieur

Dispositions générales

Conformément aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention ou du bâti sont prises en compte et préservées, un projet de construction affirmant un caractère contemporain, le recours à des matériaux contemporains ou renouvelables, ainsi qu'à leur technique de mise en œuvre, peut être autorisé. Dans le périmètre de protection d'un monument historique, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire quelle que soit la nature des travaux envisagés.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et, dans le périmètre de protection d'un monument historique, seront également soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Clôtures

La construction d'une clôture est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article L.441-2 du Code de l'Urbanisme.

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

- est située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité,
- est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Pour les clôtures, sont autorisés :

- les murs bahuts de 50 centimètres, surélevés d'un grillage de 1,50 centimètre de hauteur maximum,
- les clôtures végétalisées,
- les murs qui auront une hauteur maximum de 1,80 mètre et qui seront édifiés en pierres sèches ou enduits.

Les clôtures devront assurer une transparence hydraulique, permettant l'écoulement des eaux pluviales ainsi que le passage de la faune sauvage (haies végétales, clôtures grillagées, perforations en bas des murets tous les deux mètres).

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

Les éléments en béton moulé fantaisistes sont interdits.

Energies renouvelables

Dans cette zone où il est impératif de préserver l'harmonie des perspectives monumentales et des paysages naturels, l'implantation d'éoliennes ou aérogénérateurs est interdite.

■ Article 1AUe 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions, et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être menée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

■ Article 1AUe 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

Les arbres de hautes tiges doivent être maintenus ou remplacés.

Les essences locales seront privilégiées et les plantes allergènes évitées.

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

Zone 1AUstep

La zone **1AUstep** correspond à un secteur d'urbanisation future pour la création d'une nouvelle station d'épuration des eaux usées à Mane.

L'urbanisation de la zone 1AUstep est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (se référer au Tome 3 du PLU).

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

■ Article 1AUstep 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUstep 2.

■ Article 1AUstep 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires ainsi que les affouillements et exhaussements liés au fonctionnement de la station d'épuration,
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature,
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...).

Section II – Conditions de l'occupation du sol

■ Article 1AUstep 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute création d'un nouvel accès, transformation d'un accès existant reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Pour l'ensemble des routes départementales dans la zone, hors agglomération, toute création, changement de destination ou transformation d'usage d'un accès est soumis à autorisation du gestionnaire.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères etc.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

■ Article 1AUstep 4 – Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Assainissement – Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

3 - Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

■ Article 1AUstep 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

■ Article 1AUstep 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 15m de l'axe de la RD13. Cette règle ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension en continuité des constructions existantes dès lors que le recul de ces constructions n'est pas diminué.

Les constructions et annexes peuvent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- Soit en respectant un recul de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

■ Article 1AUstep 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel : L'alignement des chemins privés constitue une limite séparative (se référer au lexique paragraphe 1 des dispositions générales du règlement du PLU).

Les constructions principales et les annexes peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

■ **Article 1AUstep 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

■ **Article 1AUstep 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

■ **Article 1AUstep 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ **Article 1AUstep 11 – Aspect extérieur**

Dispositions générales

Conformément aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention ou du bâti sont prises en compte et préservées, un projet de construction affirmant un caractère contemporain, le recours à des matériaux contemporains ou renouvelables, ainsi qu'à leur technique de mise en œuvre, peut être autorisé sur avis de l'ABF dans le périmètre de protection d'un monument historique.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les constructions, modifications et aménagements seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Clôtures

La construction d'une clôture est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article L.441-2 du Code de l'Urbanisme.

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

- est située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité,
- est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Pour les clôtures, sont autorisés :

- les murs bahuts de 50 centimètres, surélevés d'un grillage de 1,50 centimètre de hauteur maximum,
- les clôtures végétalisées,
- les murs qui auront une hauteur maximum de 1,80 mètre et qui seront édifiés en pierres sèches ou enduits.

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

Les éléments en béton moulé fantaisistes sont interdits.

■ **Article 1Austep 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions, et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être menée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

■ **Article 1Austep 13 – Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

Les arbres de hautes tiges doivent être maintenus ou remplacés.

Les essences locales seront privilégiées et les plantes allergènes évitées.

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

Zone 1AUt

La zone **1AUt** correspond à un secteur d'urbanisation future pour de nouvelles constructions destinées à l'hébergement hôtelier et au fonctionnement de l'Hôtel du Couvent des Minimes.

L'urbanisation de la zone 1AUt est encadrée par une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** (se référer au **Tome 3 du PLU**).

Section II – Conditions de l'occupation du sol

■ Article 1AUT 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUT 2.

■ Article UT 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Dans la zone 1AUt sont autorisés sous conditions :

- Les nouvelles constructions à destination d'hébergement hôtelier et leurs extensions,
- Les nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et leurs extensions,
- Les annexes des constructions admises dans la zone,
- Les logements de fonction et de gardiennage des constructions admises dans la zone,
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale etc.),
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

■ Article 1AUT 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute création d'un nouvel accès, transformation d'un accès existant reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères etc.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

■ Article 1AUT 4 – Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

3 - Assainissement – Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

4 - Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

■ Article 1AUT 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

■ Article 1AUT 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales et les annexes peuvent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- Soit en respectant un recul minimal de 3 mètres des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ Article 1AUT 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel : L'alignement des chemins privés constitue une limite séparative (se référer au lexique paragraphe 1 des dispositions générales du règlement du PLU).

Les constructions principales et les annexes peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des piscines et bassins d'agrément n'est pas réglementée.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ Article 1AUT 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

■ Article 1AUT 9 – Emprise au sol

Dans la zone l'emprise au sol maximale des constructions et des annexes est fixée à 60% de l'unité foncière.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ Article 1AUT 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions sera limitée à 7 m au faîtage.

■ Article 1AUT 11 – Aspect extérieur

Dispositions générales

Conformément aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention ou du bâti sont prises en compte et préservées, un projet de construction affirmant un caractère contemporain, le recours à des matériaux contemporains ou renouvelables, ainsi qu'à leur technique de mise en œuvre possible. Dans ce cas, l'avis de l'Architecte des bâtiments de France est obligatoire quelle que soit la nature des travaux envisagés. Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et seront également soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et seront également soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Energies nouvelles

Dans cette zone, où il est impératif de préserver l'harmonie des toitures, les perspectives monumentales et naturelles, la construction d'éoliennes ou aérogénérateurs est interdite.

■ Article 1AUT 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions, et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Pour toutes les constructions ou établissements, une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être menée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

■ **Article 1AUT 13 – Espaces libres et plantations**

Non réglementé.

Zone 2AU

La zone 2AU, à savoir les sous-secteurs 2AUb et 2AUc, correspond à une zone d'urbanisation future à long terme, à vocation d'habitat. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une desserte suffisante en équipements et réseaux publics (réseau public d'adduction en potable), et à une modification/révision du PLU.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

■ Article 2AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2.

■ Article 2AU 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

L'ouverture à l'urbanisation du secteur est subordonnée à :

- Une desserte en capacité suffisante du réseau public d'eau potable,
- Une modification ou une révision du PLU.

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

■ Article 2AU 3 – Accès et voirie

Non réglementé.

■ Article 2AU 4 – Desserte par les réseaux

Non réglementé.

■ Article 2AU 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

■ Article 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit respecter les marges de recul portées sur les documents graphiques du règlement. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques, la règle suivante s'applique.

Les constructions et annexes peuvent être édifiées en respectant un recul minimal de 3 mètres des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ **Article 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Rappel : L'alignement des chemins privés constitue une limite séparative (se référer au lexique paragraphe I des dispositions générales du règlement du PLU).

Les constructions et annexes doivent être implantées en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ **Article 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

■ **Article 2AU 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

■ **Article 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

■ **Article 2AU 11 – Aspect extérieur**

Un règlement sera défini au moment de l'ouverture de ces zones à l'urbanisation.

■ **Article 2AU 12 – Stationnement**

Non réglementé.

■ **Article 2AU 13 – Espaces libres et plantations**

Non réglementé.

4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Article R.123-7 du code de l'urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

Zone A

La zone A correspond à la plaine agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A est réservée à l'exercice de l'activité agricole.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- **Le sous-secteur Ap**, zone agricole présentant des enjeux paysagers, à préserver de toute nouvelle construction y compris celles nécessaires à l'exploitation agricole.
- **Le sous-secteur As**, Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée pour permettre la réhabilitation d'un bâtiment en ruine pour un équipement d'intérêt collectif relatif à l'accueil de randonneurs. La construction doit être réalisée à l'intérieur du seul gabarit d'implantation maximum figurant au règlement graphique du PLU.

La zone A est en tout ou partie concernée par :

- **Des Emplacements Réservés.** Les périmètres apparaissent au plan de zonage du PLU. Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf. paragraphe C des dispositions générales du règlement du PLU). Se conférer au tome 6 du dossier de PLU.
- **Des Espaces Boisés Classés.** Les EBC sont reportés au plan de zonage. Les prescriptions associées sont renseignées dans le paragraphe D des dispositions générales du règlement.
- **Des Eléments d'intérêts patrimonial, paysager et/ou écologique identifiés à préserver.** La liste des éléments identifiés est annexée au règlement. Leur localisation apparaît au plan de zonage. La réglementation associée à cette identification est retranscrite dans le paragraphe E des dispositions générales du règlement.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

■ Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites, et notamment les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une exploitation agricole.

■ Article A 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Dans la zone A, excepté les sous-secteurs Ap et As, sont autorisées sous conditions et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier dans la zone :

- 1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole notamment :
 - Les bâtiments techniques (hangars, remises etc.) et leurs extensions,
 - Les constructions à usage d'habitation nécessaires à une exploitation agricole (logement de l'exploitant) et leurs extensions, sous réserve que le logement, toutes extensions comprises, ne dépasse pas 200 m² de surface de plancher.
Le logement devra être implanté de manière à former un ensemble cohérent avec le siège de l'exploitation existant ou à créer, ou avec les bâtiments d'exploitation existants.
 - Les annexes du logement de l'exploitant.
- 2) Les installations et constructions liées et nécessaires à la commercialisation sur place des produits issus de l'activité de production de l'exploitation. Elles devront se faire par aménagement dans le bâti existant au siège de l'exploitation non utilisé par l'activité de production.
- 3) Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de L'environnement), y compris soumises à autorisation, nécessaires à une exploitation agricole.

- 4) Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer de manière significative l'aspect extérieur de la construction existante.
- 5) Le changement de destination des bâtiments existants vers de l'habitat, identifiés au règlement graphique. Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.
Il est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers.
- 6) Le changement de destination des bâtiments existants vers du commerce, identifiés au règlement graphique. Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.
Il est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers.
- 7) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris à des fins de gardiennage, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysage.

Sont par ailleurs autorisés dans la zone A, excepté les sous-secteurs Ap et As :

- Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques au sol ou en toiture pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants.
- Les aérogénérateurs domestiques pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants

Dans la zone A, incluant le sous-secteur Ap uniquement, sont autorisés sous conditions :

- 1) L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU (dont les logements des agriculteurs), et leurs annexes, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elle respecte les conditions suivantes :
 - *Pour les constructions à usage d'habitation d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m² à la date d'approbation du PLU :*
Cette extension doit être réalisée en une seule fois, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, et sans jamais dépasser 200 m² de surface de plancher après extension (existant + extensions).
 - *Pour les constructions à usage d'habitation strictement supérieure à 50 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU :*
Cette extension doit être réalisée en une seule fois, dans la limite de 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, et sans jamais dépasser 200 m² de surface de plancher après extension (existant + extensions).

Les annexes des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU autorisées, piscines et bassins d'agrément exclues, ne doivent pas excéder :

- 35 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m² à la date d'approbation du PLU,
 - 50 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation strictement supérieure à 50 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU.
Le bassin de la piscine ne peut excéder 50 m² d'emprise au sol.
- 2) Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à une exploitation agricole et d'une hauteur maximum de 2 mètres, sauf dérogation par l'autorité compétente sur justification technique.
 - 3) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics.
 - 4) Les infrastructures de transport.

- 5) Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale etc.).
- 6) Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature compatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le sous-secteur As uniquement, sont autorisés à l'intérieur du seul gabarit d'implantation maximum reporté sur le règlement graphique du PLU :

- les nouvelles constructions à vocation d'habitat,
- les nouvelles Constructions et Installations Nécessaires au Service Public ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

Section II – Conditions de l'occupation du sol

■ Article A 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute création d'un nouvel accès, transformation d'un accès existant reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Pour l'ensemble des routes départementales dans la zone, hors agglomération, toute création, changement de destination ou transformation d'usage d'un accès est soumis à autorisation du gestionnaire.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères etc.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

■ Article A 4 – Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique).

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

Tous prélèvements, puits et forages à usage domestiques doivent être déclarés en Mairie en vertu de l'article L.2224- 9 du Code Général des collectivités territoriales.

2 - Assainissement – Eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique soumet à autorisation de l'autorité compétente les rejets d'eaux usées non domestiques. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines et bassins d'agrément dans le réseau public d'assainissement est interdite.

3 - Assainissement – Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

4 - Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

■ Article A 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

■ Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les habitations doivent s'implanter avec un recul de 35 m de l'axe de la RD 13, de la RD950 et de la RD4100 et les autres constructions de 25m.

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 15m de l'axe de la RD13. Cette règle ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension en continuité des constructions existantes dès lors que le recul de ces constructions n'est pas diminué.

Dans la zone A, incluant le sous-secteur Ap uniquement :

Les constructions principales et les annexes doivent être implantées en respectant un recul minimal de 8 mètres des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le sous-secteur As uniquement :

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur du gabarit d'implantation maximum reporté sur le règlement graphique du PLU.

■ Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel : L'alignement des chemins privés constitue une limite séparative (se référer au lexique paragraphe I des dispositions générales du règlement du PLU).

Dans la zone A, incluant le sous-secteur Ap uniquement :

Les constructions principales et les annexes doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le sous-secteur As uniquement :

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur du gabarit d'implantation maximum reporté sur le règlement graphique du PLU.

■ **Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les annexes des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU doivent être soit contiguës, soit implantées dans un rayon de 15 mètres de la construction principale.

Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction.

L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans le sous-secteur As uniquement :

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur du gabarit d'implantation maximum reporté sur le règlement graphique du PLU.

■ **Article A 9 – Emprise au sol**

Dans la zone A, incluant le sous-secteur Ap uniquement :

L'emprise au sol totale des annexes des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU autorisées, piscines et bassins d'agrément exclues, ne peut excéder :

- 35 m² pour les constructions à usage d'habitation d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m² à la date d'approbation du PLU,
- 50 m² pour les constructions à usage d'habitation strictement supérieure à 50 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU.

Le bassin de la piscine et bassins d'agrément ne peut excéder 50 m² d'emprise au sol.

Pour les autres constructions autorisées dans la zone, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Dans le sous-secteur As uniquement :

L'emprise au sol des constructions doit correspondre à l'emprise du gabarit d'implantation maximum reportés sur le règlement graphique du PLU.

■ **Article A 10 – Hauteur maximale des constructions**

Dans la zone A, incluant le sous-secteur Ap uniquement :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation,
- 11 mètres à l'égout pour les constructions agricoles.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs pourra être admis pour certains éléments ponctuels de superstructure (silos etc.) sur dérogation de l'autorité compétente sur justification technique.

La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU ne peut dépasser 3,5 mètres à l'égout et 6 mètres au faîtage.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le sous-secteur As uniquement :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

Dans la zone A, excepté les sous-secteurs Ap et As :

Concernant les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, les éléments techniques utilisés sur la toiture ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximum.

La hauteur des aérogénérateurs domestiques ne doit pas dépasser le faîtage de la construction principale.

■ Article A 11 – Aspect extérieur

Conformément aux dispositions de l'article R.111-27, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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. Dans le périmètre des monuments historiques, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire quelle que soit la nature des travaux envisagés.

1. Pour les constructions à destination d'habitat et pour les logements des agriculteurs

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 de plus de 1,80 mètre sont interdits.

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à une exploitation agricole et d'une hauteur maximum de 2 mètres, sauf dérogation par l'autorité compétente sur justification technique.

Les murs de soutènement seront appareillés en pierre ou enduits comme indiqué pour les façades.

Les 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, avant travaux, et devra se situer au plus près de celui-ci. Il figurera sur les coupes et façades de la demande de permis de construire. Les travaux de terrassements ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Orientation

On cherchera de préférence une orientation des façades principales au sud.

Aspect des constructions

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 etc.).

Volumétrie

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

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

Couvertures

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal, romanes ou similaires, de tons nuancés ou vieilles. La couleur rouge est interdite. Les pentes seront comprises entre 25% et 30%. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons.

La couverture en tôle est proscrite.

Les toitures plates pourront être autorisées pour couvrir passages et passerelles à condition d'être végétalisées ou traitées en revêtement minéral.

Les débords de toitures seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité du quartier, par exemple :

- génoise,
- corniche, pierre, plâtre,
- débord de chevrons.

Les débords de toiture de plus de 20 centimètres devront être accompagnés de génoises ou de corniches.

Les toitures terrasses accessibles et aménageables pourront être autorisées.

Autant que possible, les gouttières seront dissimulées et placées avant le dernier rang de tuiles.

Autant que possible, les descentes d'eaux pluviales seront dissimulées. Toutes leurs parties apparentes seront de préférence métalliques (zinc, galvat).

Percements

En construction neuve, les ouvertures peuvent faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. Les encadrements seront autorisés en saillie.

En réhabilitation, les encadrements en pierres seront impérativement conservés et restitués.

Traitement des façades

Les placages de pierres ainsi que l'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit seront interdits.

L'enduit hydraulique et de sable doit être taloché fin, gratté ou frotté. L'enduit projeté est interdit.

La teinte de finition devra s'harmoniser avec les façades voisines. Les tons vifs et les tons blancs sont à proscrire.

Une palette de couleur est disponible en commune.

Les ossatures bois sont autorisées, les façades intégralement en bois sont autorisées.

Menuiseries

On préférera les menuiseries en bois et en aluminium peintes et non vernies.

La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux.

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

Les tons vifs sont à proscrire. Les tons mats sont recommandés.

Détails architecturaux

Les linteaux, plates-bandes, arcs éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Les souches de cheminée devront être situées près des faîtages, sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques, rectangulaires ou carrés en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison.

Les solins apparents devront être traités en harmonie avec la toiture.

Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.

Les garde-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 balustres visibles depuis la voie publique sont interdits.

Les auvents en tuiles sont autorisés. Les arcs seront interdits sur les auvents.

Clôtures

La construction d'une clôture est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article L.441-2 du Code de l'Urbanisme.

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

- est située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité,
- est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Seuls sont autorisés :

- les grillages métalliques verts ou gris, simple torsion, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- les murs bahuts de 50 centimètres, enduits, surmontés d'un grillage vert ou gris, simple torsion, ou d'un barreaudage métallique simple et droit peint de couleur foncée et mate (par exemple gris anthracite ou rouille). La hauteur totale (mur + grillage ou barreaudage) ne devra pas dépasser 1,80 mètre,
- les murs pleins maçonnés et enduits non couverts de tuiles, et ne dépassant pas 1,80 mètre de hauteur,
- les clôtures végétalisées d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.

Les enduits devront s'intégrer au quartier et avec les constructions voisines.

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

Les éléments en béton moulé fantaisistes sont interdits.

Les clôtures devront assurer une transparence hydraulique, permettant l'écoulement des eaux pluviales ainsi que le passage de la faune sauvage (haies végétales, clôtures grillagées, perforations en bas des murets tous les deux mètres).

Aménagements ou accompagnements

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

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.

Energies nouvelles

Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques autorisés seront installés autant que possible de façon à ne pas être vus depuis la voie publique.

Le grand éolien est interdit.

Dans les périmètres des monuments historiques, où il est impératif de préserver l'harmonie des perspectives monumentales et des paysages naturels, l'implantation d'aérogénérateurs est interdite.

En dehors de ces périmètres, seuls les aérogénérateurs domestiques sont autorisés sous réserve qu'ils n'entraînent pas de gêne acoustique pour le voisinage et que par leur situation, leur dimensions ou leur aspect ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Bâtiments de l'exploitation (serres non comprises)

Façades

Les enduits seront de finition gratté, frottassé ou projeté et de ton neutre (ton pierre, terre, gris).

Les bardages bois sont acceptés ou éventuellement les bardages métalliques de couleur pierre, terre, gris, non brillants (le blanc et le noir sont proscrits).

Les ossatures bois sont autorisées.

Toitures

Les toitures pourront être recouvertes :

- de tuiles rondes de type canal, romane ou similaire de tons nuancés ou vieillis,
- de bardages métalliques de couleur pierre, terre, gris, non brillants,
- ou d'éverites destinées à ne pas être recouvertes.

Les toits plats sont interdits.

Toute utilisation d'autres matériaux de couverture, quelque soient leur texture ou leur couleur, est proscrite, de même que l'édification de murs en briques ou parpaings non enduits.

Energies nouvelles

Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture des bâtiments d'exploitation. Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques au sol sont interdits.

Les volumes et toitures de ces bâtiments seront proportionnés aux activités agricoles hébergées dans les bâtiments et non aux seuls besoins de production d'énergie.

Le grand éolien est interdit.

Les aérogénérateurs domestiques sont sous réserve qu'ils n'entraînent pas de gêne acoustique pour le voisinage.

Clôtures

Les clôtures ne peuvent être constituées que par :

- Un dispositif ajouré (grille, grillage, fils sur poteaux etc.) d'une hauteur maximale de 1,50 mètre sans aucun mur bahut ni élément maçonné ;
- Une haie vive.

■ Article A 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

■ Article A 13 – Espaces libres et plantations

Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas etc.).

5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

Article R.123-8 du code de l'urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;*
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. »

Zone N

La zone N correspond aux secteurs naturels et forestiers de Mane à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels et des paysages.

Elle comprend :

- le sous-secteur Nj, correspondant aux jardins situés dans le centre du village qui sont à préserver de toute nouvelle construction,
- le sous-secteur NI, zone naturelle à vocation récréative ou de loisirs, dans laquelle sont autorisés des aménagements légers et des infrastructures de transport.

La zone N est en tout ou partie concernée par :

- **Des Emplacements Réservés.** Les périmètres apparaissent au plan de zonage du PLU. Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf. paragraphe C des dispositions générales du règlement du PLU). Se conférer au tome 6 du dossier de PLU.
- **Des Espaces Boisés Classés.** Les EBC sont reportés au plan de zonage. Les prescriptions associées sont renseignées dans le paragraphe D des dispositions générales du règlement.
- **Des Eléments d'intérêts patrimonial, paysager et/ou écologique identifiés à préserver.** La liste des éléments identifiés est annexée au règlement. Leur localisation apparaît au plan de zonage. La réglementation associée à cette identification est retranscrite dans le paragraphe E des dispositions générales du règlement.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

■ Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone N, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

■ Article N 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Dans la zone N, excepté les sous-secteurs Nj et NI, sont autorisés sous conditions et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier dans la zone :

- 1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole notamment :
 - Les bâtiments techniques (hangars, remises etc.) et leurs extensions,
 - Les constructions à usage d'habitation nécessaires à une exploitation agricole ou forestière (logement de l'exploitant) et leurs extensions, sous réserve que le logement, toutes extensions comprises, ne dépasse pas 200 m² de surface de plancher.
Le logement devra être implanté de manière à former un ensemble cohérent avec le siège de l'exploitation existant ou à créer, ou avec les bâtiments d'exploitation existants.
 - Les annexes du logement de l'exploitant.
- 2) Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de L'environnement), y compris soumises à autorisation, nécessaires à une exploitation agricole ou forestière.
- 3) Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer de manière significative l'aspect extérieur de la construction existante.
- 4) Le changement de destination des bâtiments existants vers le commerce, identifiés au règlement graphique. Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou forestière ni la qualité paysagère du site.
Il est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages.

- 5) Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation, à l'entretien, à la surveillance des forêts et à la défense contre l'incendie.
- 6) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 7) L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU (dont les logements des agriculteurs), et leurs annexes, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elle respecte les conditions suivantes :
 - Pour les constructions à usage d'habitation d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m² à la date d'approbation du PLU :

Cette extension doit être réalisée en une seule fois, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, et sans jamais dépasser 200 m² de surface de plancher après extension (existant + extensions).
 - Pour les constructions à usage d'habitation strictement supérieure à 50 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU :

Cette extension doit être réalisée en une seule fois, dans la limite de 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, et sans jamais dépasser 200 m² de surface de plancher après extension (existant + extensions).
 - Les annexes des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU autorisées, piscines et bassins d'agrément exclus, ne doivent pas excéder :
 - 35 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m² à la date d'approbation du PLU,
 - 50 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation strictement supérieure à 50 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU.Le bassin de la piscine et des bassins d'agrément ne peut excéder 50 m² d'emprise au sol.

Sont par ailleurs autorisés dans la zone N, excepté les sous-secteurs Nj et Nl :

- Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques au sol ou en toiture pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants.
- Les aérogénérateurs domestiques pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants.

Dans la zone N, incluant le sous-secteur Nj uniquement, sont autorisés sous conditions :

- 1) Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à une exploitation agricole et d'une hauteur maximum de 2 mètres, sauf dérogation par l'autorité compétente sur justification technique.
- 2) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics.
- 3) Les infrastructures de transport.
- 4) Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale etc.).
- 5) Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature 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.

Dans la zone Nl uniquement, sont autorisés sous conditions :

- 1) Les aménagements légers à vocation récréative (jeux pour enfants etc.).

- 2) Les infrastructures de transport.
- 3) Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

■ Article N 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute création d'un nouvel accès, transformation d'un accès existant reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Pour l'ensemble des routes départementales dans la zone, hors agglomération, toute création, changement de destination ou transformation d'usage d'un accès est soumis à autorisation du gestionnaire.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères etc.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

■ Article N 4 – Desserte par les réseaux

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique).

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

Tous prélèvements, puits et forages à usage domestiques doivent être déclarés en Mairie en vertu de l'article L.2224- 9 du Code Général des collectivités territoriales.

2 - Assainissement – Eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique soumet à autorisation de l'autorité compétente les rejets d'eaux usées non domestiques. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines et bassins d'agrément dans le réseau public d'assainissement est interdite.

3 - Assainissement – Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

4 - Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

■ Article N 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

■ Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les habitations doivent s'implanter avec un recul de 35m de l'axe de la RD13, de la RD 950 et de la RD4100 et les autres constructions de 25m.

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 15m de l'axe de la RD13. Cette règle ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension en continuité des constructions existantes dès lors que le recul de ces constructions n'est pas diminué.

Les constructions principales et les annexes doivent être implantées en respectant un recul minimal de 8 mètres des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel : L'alignement des chemins privés constitue une limite séparative (se référer au lexique paragraphe 1 des dispositions générales du règlement du PLU).

Les constructions principales et les annexes doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans la zone N, hors sous-secteurs NI et Nj :

Les annexes des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU doivent être soit contiguës, soit implantées dans un rayon de 15 mètres de la construction principale.

Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction.

L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou forestière ni la qualité paysagère du site.

Dans les sous-secteurs NI et Nj :

Non règlementé

■ Article N 9 – Emprise au sol

Dans la zone N, hors sous-secteurs NI et Nj :

L'emprise au sol totale des annexes des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU autorisées, piscines et bassins d'agrément exclus, ne peut excéder :

- 35 m² pour les constructions à usage d'habitation d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m² à la date d'approbation du PLU,
- 50 m² pour les constructions à usage d'habitation strictement supérieure à 50 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU.

Le bassin de la piscine et des bassins d'agrément ne peut excéder 50 m² d'emprise au sol.

Pour les autres constructions autorisées dans la zone, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Dans les sous-secteurs NI et Nj :

Non règlementé

■ Article N 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans la zone N, hors sous-secteurs NI et Nj :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation,
- 11 mètres à l'égout pour les constructions agricoles.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs pourra être admis pour certains éléments ponctuels de superstructure (silos etc.) sur dérogation de l'autorité compétente sur justification technique.

La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU ne peut dépasser 3,5 mètres à l'égout et 6 mètres au faîtage.

Concernant les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, les éléments techniques utilisés sur la toiture ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximum.

La hauteur des aérogénérateurs domestiques ne doit pas dépasser le faîtage de la construction principale.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les sous-secteurs NI et Nj :

Non règlementé

■ Article N 11 – Aspect extérieur

Conformément aux dispositions de l'article R.111-27, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

Dans le périmètre des monuments historiques, l'avis de l'architecte des Bâtiments de France est obligatoire quelle que soit la nature des travaux envisagés.

1. Pour les constructions à destination d'habitat et pour les logements des agriculteurs

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 de plus de 1,80 mètre sont interdits.

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à une exploitation agricole et d'une hauteur maximum de 2 mètres, sauf dérogation par l'autorité compétente sur justification technique.

Les murs de soutènement seront appareillés en pierre ou enduits comme indiqué pour les façades.

Les 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, avant travaux, et devra se situer au plus près de celui-ci. Il figurera sur les coupes et façades de la demande de permis de construire. Les travaux de terrassements ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Orientation

On cherchera de préférence une orientation des façades principales au sud.

Aspect des constructions

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 etc.).

Volumétrie

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

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

Couvertures

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal, romanes ou similaires, de tons nuancés ou vieilles. La couleur rouge est interdite. Les pentes seront comprises entre 25% et 30%. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons.

La couverture en tôle est proscrite.

Les toitures plates pourront être autorisées pour couvrir passages et passerelles à condition d'être végétalisées ou traitées en revêtement minéral.

Les débords de toitures seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité du quartier, par exemple :

- génoise,
- corniche, pierre, plâtre,
- débord de chevrons.

Les débords de toiture de plus de 20 centimètres devront être accompagnés de génoises ou de corniches.

Les toitures terrasses accessibles et aménageables pourront être autorisées.

Autant que possible, les gouttières seront dissimulées et placées avant le dernier rang de tuiles.

Autant que possible, les descentes d'eaux pluviales seront dissimulées. Toutes leurs parties apparentes seront de préférence métalliques (zinc, galvat).

Percements

En construction neuve, les ouvertures peuvent faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. Les encadrements seront autorisés en saillie.

En réhabilitation, les encadrements en pierres seront impérativement conservés et restitués.

Traitement des façades

Les placages de pierres ainsi que l'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit seront interdits.

L'enduit hydraulique et de sable doit être taloché fin, gratté ou frotté. L'enduit projeté est interdit.

La teinte de finition devra s'harmoniser avec les façades voisines. Les tons vifs et les tons blancs sont à proscrire.

Une palette de couleur est disponible en commune.

Les ossatures bois sont autorisées, les façades intégralement en bois sont autorisées.

Menuiseries

On préférera les menuiseries en bois et en aluminium peintes et non vernies.

La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux.

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

Les tons vifs sont à proscrire. Les tons mats sont recommandés.

Détails architecturaux

Les linteaux, plates-bandes, arcs éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Les souches de cheminée devront être situées près des faîtages, sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques, rectangulaires ou carrés en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison.

Les solins apparents devront être traités en harmonie avec la toiture.

Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.

Les garde-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 balustres visibles depuis la voie publique sont interdits.

Les auvents en tuiles sont autorisés. Les arcs seront interdits sur les auvents.

Clôtures

La construction d'une clôture est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article L.441-2 du Code de l'Urbanisme.

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

- est située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité,
- est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Seuls sont autorisés :

- les grillages métalliques verts ou gris, simple torsion, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- les murs bahuts de 50 centimètres, enduits, surmontés d'un grillage vert ou gris, simple torsion, ou d'un barreaudage métallique simple et droit peint de couleur foncée et mate (par exemple gris anthracite ou rouille). La hauteur totale (mur + grillage ou barreaudage) ne devra pas dépasser 1,80 mètre,
- les murs pleins maçonnés et enduits non couverts de tuiles, et ne dépassant pas 1,80 mètre de hauteur,
- les clôtures végétalisées d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.

Les enduits devront s'intégrer au quartier et avec les constructions voisines.

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

Les éléments en béton moulé fantaisistes sont interdits.

Les clôtures devront assurer une transparence hydraulique, permettant l'écoulement des eaux pluviales ainsi que le passage de la faune sauvage (haies végétales, clôtures grillagées, perforations en bas des murets tous les deux mètres).

Aménagements ou accompagnements

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

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.

Energies nouvelles

Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques autorisés seront installés autant que possible de façon à ne pas être vus depuis la voie publique.

Le grand éolien est interdit.

Dans les périmètres des monuments historiques, où il est impératif de préserver l'harmonie des perspectives monumentales et des paysages naturels, l'implantation d'aérogénérateurs est interdite.

En dehors de ces périmètres, seuls les aérogénérateurs domestiques sont autorisés sous réserve qu'ils n'entraînent pas de gêne acoustique pour le voisinage et que par leur situation, leur dimensions ou leur aspect ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Bâtiments de l'exploitation (serres non comprises)

Façades

Les enduits seront de finition gratté, frottassé ou projeté et de ton neutre (ton pierre, terre, gris).

Les bardages bois sont acceptés ou éventuellement les bardages métalliques de couleur pierre, terre, gris, non brillants (le blanc et le noir sont proscrits).

Les ossatures bois sont autorisées.

Toitures

Les toitures pourront être recouvertes :

- de tuiles rondes de type canal, romane ou similaire de tons nuancés ou vieillis,
- de bardages métalliques de couleur pierre, terre, gris, non brillants,
- ou d'éverites destinées à ne pas être recouvertes.

Les toits plats sont interdits.

Toute utilisation d'autres matériaux de couverture, quelque soient leur texture ou leur couleur, est proscrite, de même que l'édification de murs en briques ou parpaings non enduits.

Energies nouvelles

Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture des bâtiments d'exploitation. Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques au sol sont interdits.

Les volumes et toitures de ces bâtiments seront proportionnés aux activités agricoles hébergées dans les bâtiments et non aux seuls besoins de production d'énergie.

Le grand éolien est interdit.

Les aérogénérateurs domestiques sont autorisés sous réserve qu'ils n'entraînent pas de gêne acoustique pour le voisinage.

Clôtures

Les clôtures ne peuvent être constituées que par :

- Un dispositif ajouré (grille, grillage, fils sur poteaux etc.) d'une hauteur maximale de 1,50 mètre sans aucun mur bahut ni élément maçonné ;
- Une haie vive.

Dans les sous-secteurs NI et Nj :

Non réglementé

■ Article N 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

■ Article N 13 – Espaces libres et plantations

Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas etc.).

Dans les sous-secteurs NI et Nj :

Non réglementé

6. ANNEXES DU REGLEMENT

Éléments d'intérêts patrimonial, paysager et/ou écologique identifiés à préserver

Dispositions particulières aux éléments bâtis remarquables répertoriés au titre du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage :

« Tous travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à autorisation d'urbanisme.

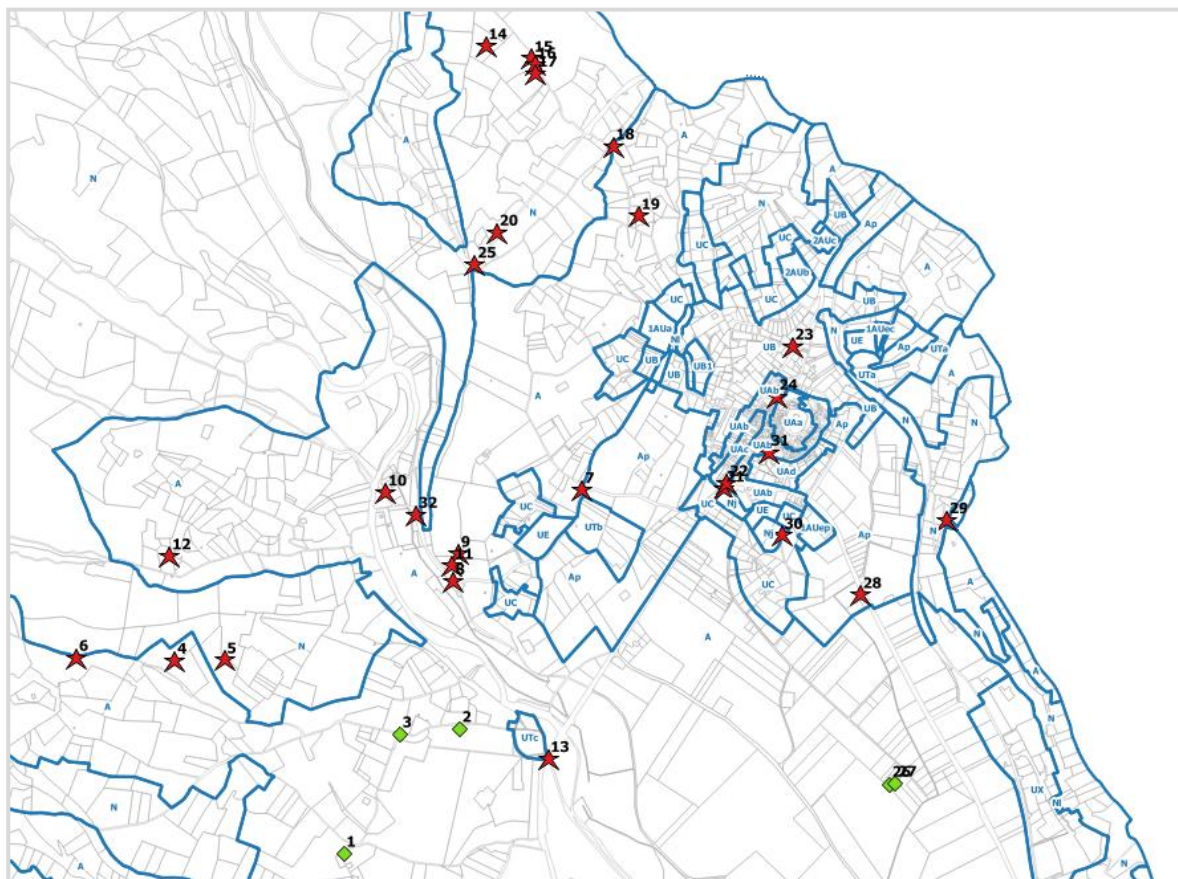
Les travaux et aménagements affectant les éléments bâtis répertoriés au titre du Code de l'Urbanisme, que cela soit nécessaire à une exploitation agricole ou non, devront être effectués en respectant les prescriptions suivantes:

- respecter la cohérence des formes et volumes existants,
- ne pas engendrer de modifications substantielles des façades,
- ne pas créer de surélévation du bâti existant,
- respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures,
- si une extension des volumes existants est justifiée, elle devra être réalisée en continuité de l'existant et sera limitée à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- le choix des matériaux devra s'opérer dans le respect du style architectural et du caractère patrimonial des constructions existantes."

Dispositions particulières aux éléments végétaux remarquables et aux plantations d'alignement » remarquables répertoriés au titre du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage :

Tout individu du monde végétal identifié au titre du code de l'urbanisme abattu, après autorisation, doit être remplacé, sur le site, par un sujet de même variété dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Localisation des éléments remarquables identifiés au plan graphique :

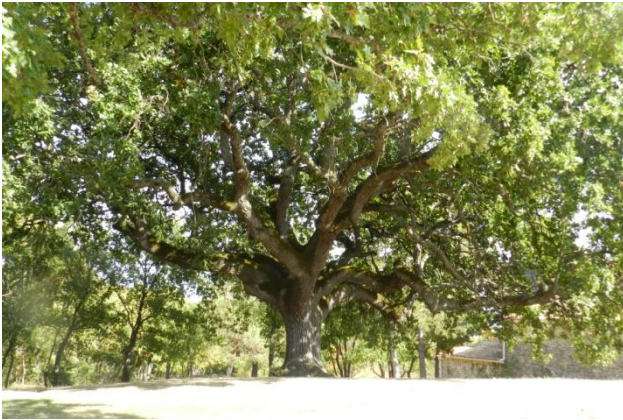


1 - Bosquet de chênes le long du Chemin de Grande Randonnée

Identification : Eléments végétaux

Type : Bosquet d'arbres remarquables

Localisation : Sud-Ouest de la commune - zone A - parcelle B 569.



2 - Ensemble de chênes anciens le long du Chemin de Châteauneuf

Identification : Eléments végétaux

Type : Ensemble d'arbres remarquables

Localisation : Sud-Ouest de la commune - zone A - parcelle B 551.

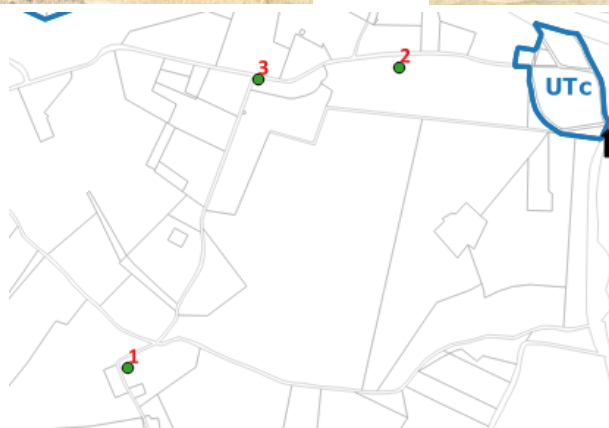


3 - Chêne ancien au carrefour du Chemin de Grande Randonnée et du Chemin de Châteauneuf

Identification : Eléments végétaux

Type : Arbre ponctuel remarquable

Localisation : Sud-Ouest de la commune - zone A - parcelle B 548.

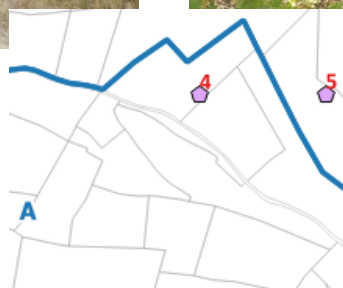


4 - Bories proches

Identification : Bâti remarquable

Type : Deux bories proches

Localisation : Ouest de la commune - zone A - parcelle B 335.



5 - Bories

Identification : Bâti remarquable

Type : Borie

Localisation : Ouest de la commune - zone N - parcelle B 332.

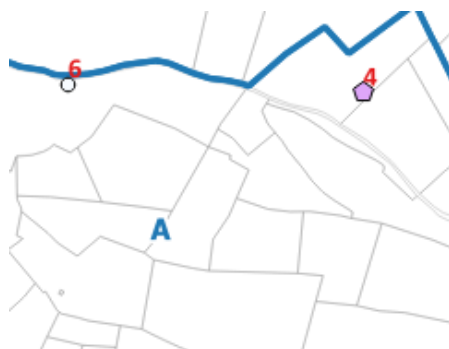
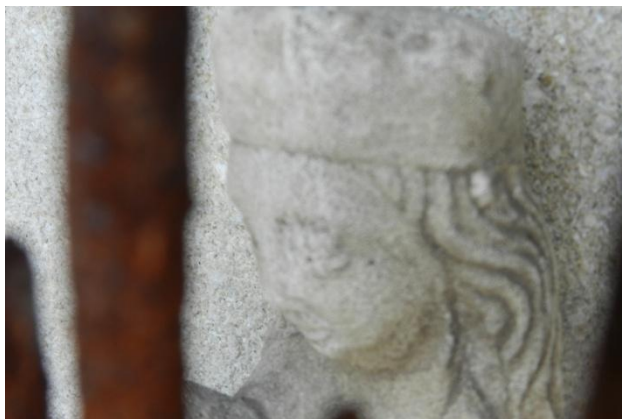


6 - Oratoire

Identification : Bâti remarquable

Type : Oratoire

Localisation : Ouest de la commune - zone A - parcelle B 839.

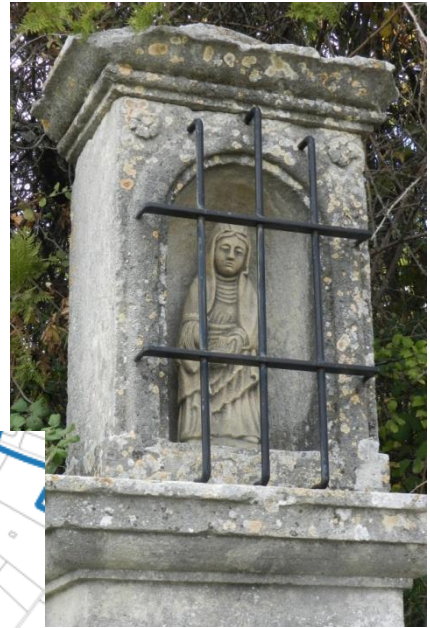


7 - Oratoire de la Norgère

Identification : Bâti remarquable

Type : Oratoire

Localisation : Centre de la commune - zone A - parcelle B 1131.

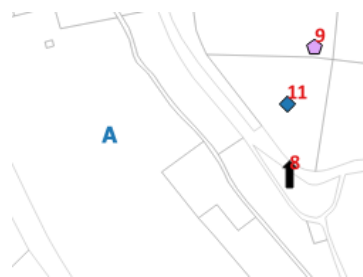


8 - Support de la croix

Identification : Bâti remarquable

Type : Support de croix

Localisation : Centre de la commune - zone A - parcelle B 297.

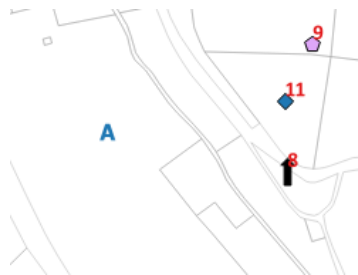
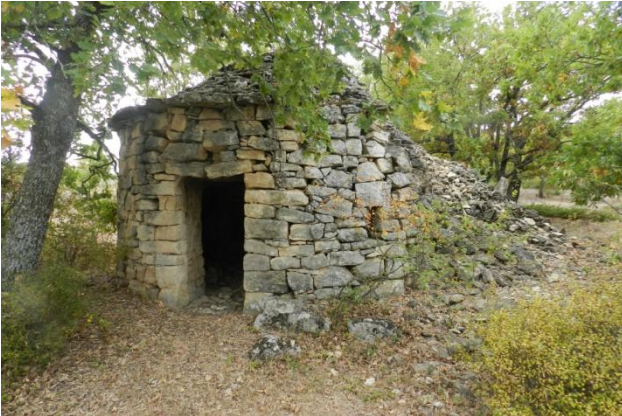


9 - Borie

Identification : Bâti remarquable

Type : Borie

Localisation : Centre de la commune - zone A - parcelle B 223.



10 - Croix Hameau de la Laye

Identification : Bâti remarquable

Type : Croix

Localisation : Centre de la commune - zone A - parcelle B 247.



11 - Ancienne carrière

Identification : Bâti remarquable

Type : Carrière

Localisation : Centre de la commune - zone A - parcelle B 224.

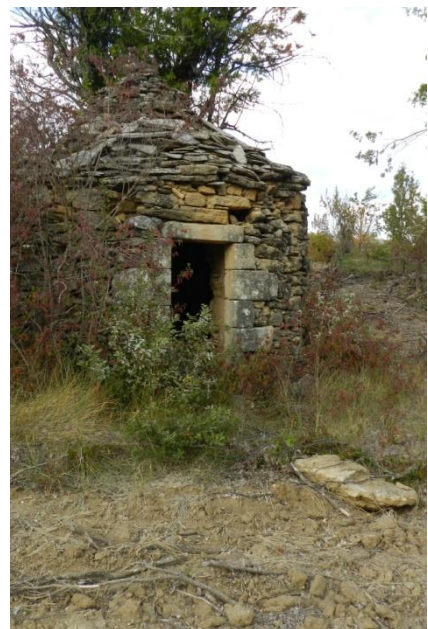


12 - Borie

Identification : Bâti remarquable

Type : Borie

Localisation : Centre de la commune - zone A - parcelle B 229.

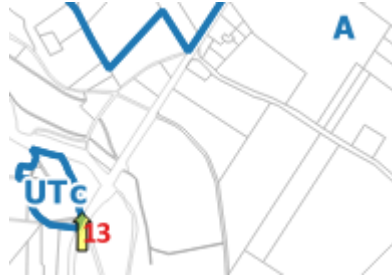


13 - Croix de mission

Identification : Bâti remarquable

Type : Croix

Localisation : Centre de la commune - zone A - parcelle C 8.

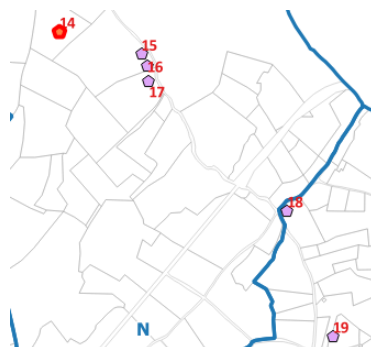


14 - Borie

Identification : Bâti remarquable

Type : Borie

Localisation : Nord-Ouest du village - zone N - parcelle C 98.

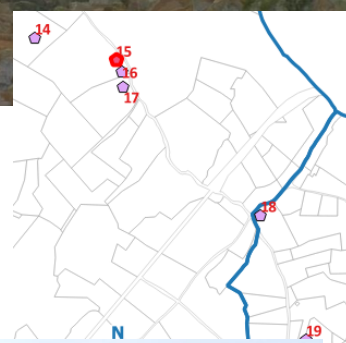


15 - Borie

Identification : Bâti remarquable

Type : Borie

Localisation : Nord-Ouest du village - zone N - parcelle C 96.

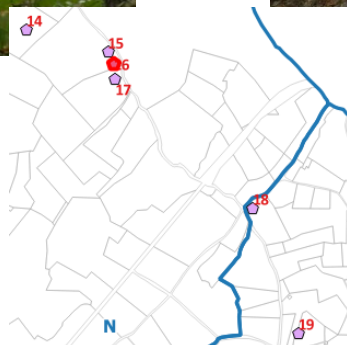
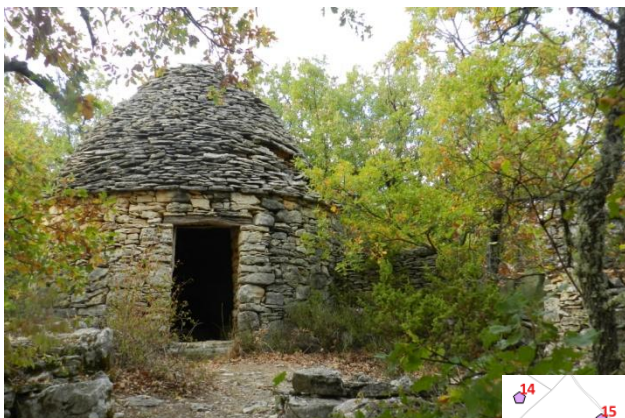


16 - Borie

Identification : Bâti remarquable

Type : Borie

Localisation : Nord-Ouest du village - zone N - parcelle C 96.

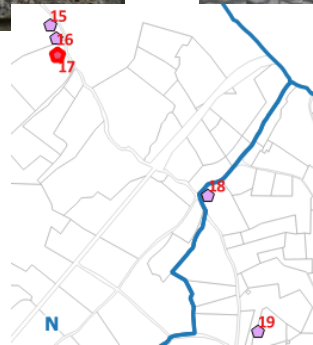


17 - Borie

Identification : Bâti remarquable

Type : Borie

Localisation : Nord-Ouest du village - zone N - parcelle C 95.

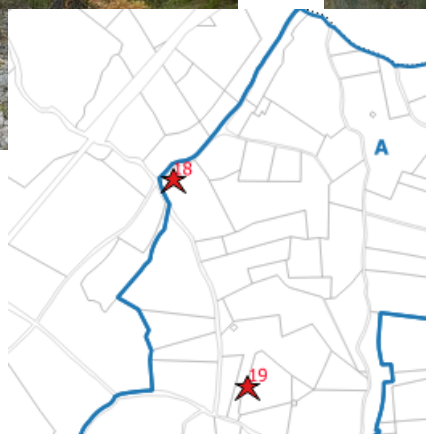
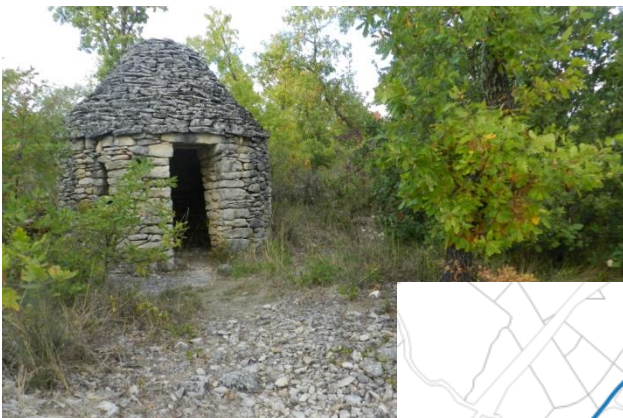


18 - Borie

Identification : Bâti remarquable

Type : Borie

Localisation : Nord-Ouest du village - zone A - parcelle C 525.



19 - Borie

Identification : Bâti remarquable

Type : Borie

Localisation : Nord-Ouest du village - zone A - parcelle C 507.

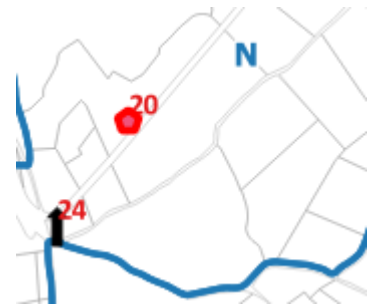


20 - Borie

Identification : Bâti remarquable

Type : Borie

Localisation : Nord-Ouest du village - zone N - parcelle C 74.



21 - Croix des morts

Identification : Bâti remarquable

Type : Croix

Localisation : Centre-village - zone Nj - parcelle D 841.

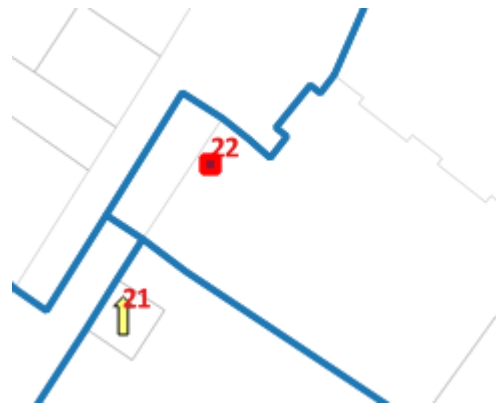


22 - Lavoir sous l'Hôtel-Dieu

Identification : Bâti remarquable

Type : Lavoir

Localisation : Centre-village - zone UAb - parcelle D 320.



23 - Croix de mission de l'Espérance

Identification : Bâti remarquable

Type : Croix

Localisation : Centre-village - zone UB - parcelle C 1188.



24 - Lavoir de la fontaine neuve

Identification : Bâti remarquable

Type : Lavoir

Localisation : Centre-village - zone UAb - voie.

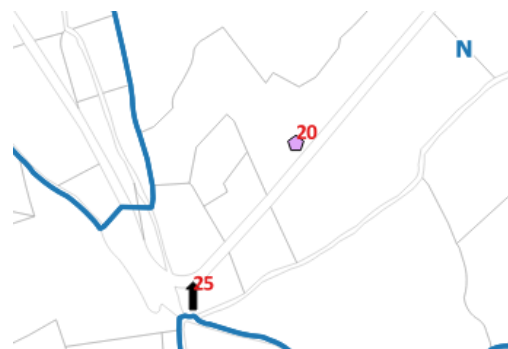


25 - Croix Saint Dominique

Identification : Bâti remarquable

Type : Croix

Localisation : Nord-Ouest du village - zone N - parcelle C 68.

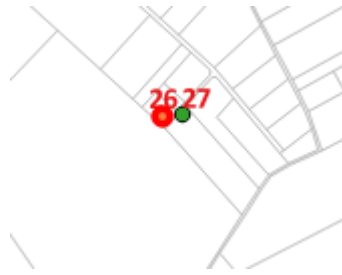


26 - Saule têtard

Identification : Élément végétal

Type : Arbre remarquable

Localisation : Sud-Est du village - zone A - parcelle ZA 72.

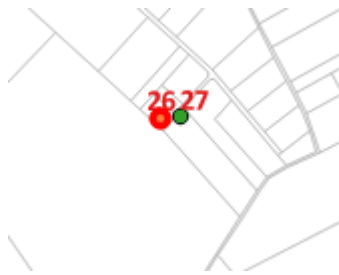


27 - Saule têtard

Identification : Élément végétal

Type : Arbre remarquable

Localisation : Sud-Est du village - zone A - parcelle ZA 69.



28 - Croix route de Volx

Identification : Élément bâti

Type : Croix

Localisation : Sud-Est du village - zone Ap - parcelle ZA 101.

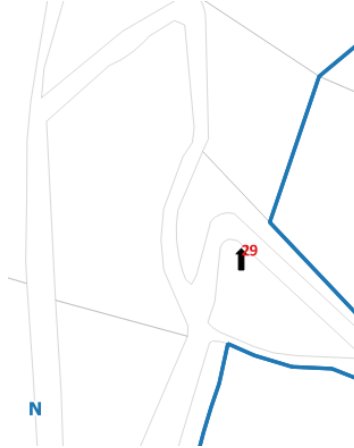


29 - Oratoire du Serre

Identification : Élément bâti

Type : Oratoire

Localisation : Est du village - zone N - parcelle D 170.

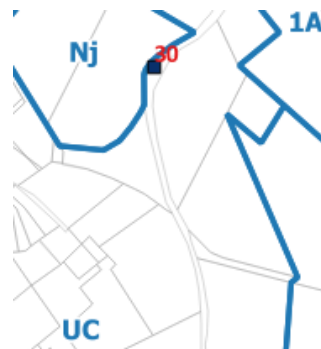


30 - Lavoir Route de Marseille

Identification : Élément bâti

Type : Lavoir

Localisation : Sud du village - zone UC - voie.

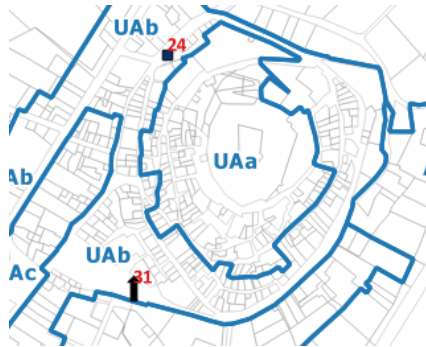


31 - Monument de la Sainte Vierge 1854

Identification : Elément bâti

Type : Monument

Localisation : Centre- village - zone UAb - voie.



32 – Croix de mission

Identification : Elément bâti

Type : Monument

Localisation : Centre de la commune - zone A - voie.



Changement de destination des bâtiments en zone agricole et naturelle

Le code de l'urbanisme permet :

Le changement de destination des bâtiments existants, identifiés au règlement graphique. Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.

Il est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers.

Il est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages.

Au plan de zonage, des bâtiments sont identifiés pour changer de destination vers l'habitat ou vers le commerce.



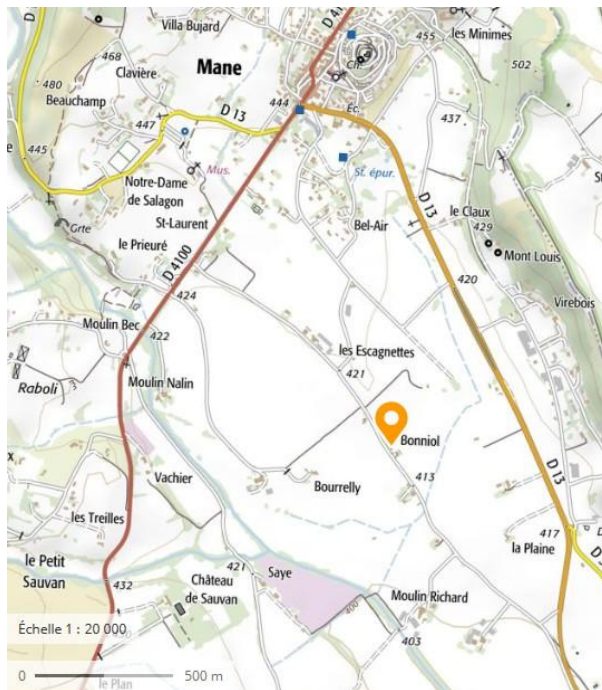
★ Changement destination vers habitat

★ Changement destination vers commerce

Propriété GUERTIN (ZA 75)

Au cœur de la plaine de Mane, l'exploitation agricole de Mme Guertin comprend une vingtaine d'hectares en deux parcelles dont la parcelle ZA 75 supporte une ferme ancienne (bâtiments principaux datant de 1835 et 1865) comprenant 4 corps de bâtiment et un hangar récent.

L'exploitation agricole comporte trois activités cohérentes : maraîchage, élevage de porcs et valorisation des produits (conserves et activité de traiteur) le tout en agriculture bio dans le cadre de la fédération « Nature et Progrès ».



Installée depuis 2015, l'exploitant a rénové le bâtiment principal qui offre une habitation et des espaces de travail en rez-de-chaussée pour les activités de valorisation ainsi que le pigeonnier. Pour cette rénovation, elle a bénéficié d'un soutien de la fondation du patrimoine.



Le projet comprend :

- la rénovation de la bergerie (environ 80m²) pour ouvrir un espace de vente des produits associé à un espace de restauration occasionnelle destiné à accueillir des événements et permettre la dégustation et la mise en valeur des produits élaborés dans l'exploitation.

Cette rénovation s'inscrit dans l'article A-2 (alinéa 2) et ne constitue pas un changement de destination.



- la **rénovation de l'ancienne grange** (emprise au sol de 100m² environ 2 à 3 niveaux envisageables) pour organiser un hébergement touristique de type gîte(s).

(→ **changement de destination vers l'habitat**)

Côté sud-est (niveau 0)



Côté nord-ouest (niveau +1)



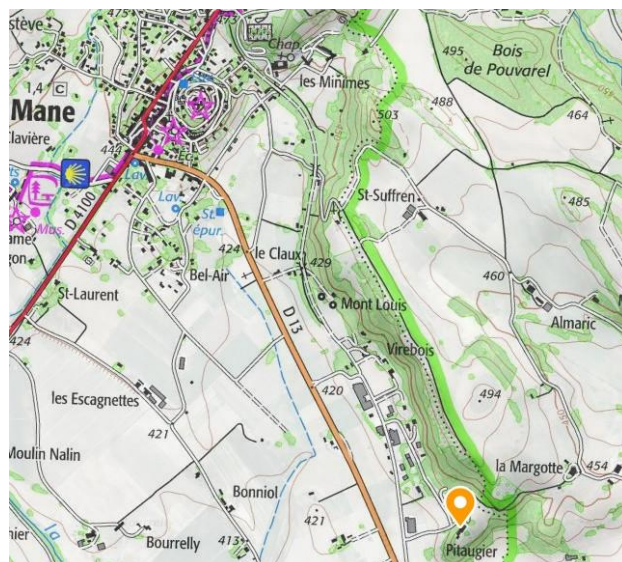
Propriété MASUCCO (D729, 733)

Ensemble de constructions d'origine agricole situé en zone A, en limite sud-est du parc d'activités de Pitaugier mais entouré au sud et à l'est par des terres cultivées. Le siège d'exploitation se trouve au lieu-dit La Margotte à Forcalquier à environ 500m.

L'ensemble comprend :

- . une vaste construction ancienne (présente au cadastre napoléonien) (~ 700m²) intégrant l'habitat familial orienté vers le sud et d'anciennes remises maintenant sans utilisation agricole,
- . un pigeonnier a moitié effondré au sud-ouest,
- . un cabanon au nord-est (~ 30m²) ayant servi à usage d'habitation probablement pour abriter des saisonniers du temps de l'exploitation des vignes.

Le tout est placé sur une butte en surplomb du parc d'activités.



Le projet comprend 3 éléments :

1. restauration du cabanon sans agrandissement pour transformation en gîte (art. A-2 : rénovation de construction existante)



2. aménagement du rez-de-chaussée de l'ancienne remise en vue d'en faire un restaurant avec un accès par le nord et éventuellement un parking sur la parcelle en contrebas.

(→ changement de destination vers le commerce)



Vue Sud



Vue Ouest

3. restauration du pigeonnier (art. A-2 : rénovation de construction existante)



Propriété LORIS (B396)

Deux constructions existantes situées en zone naturelle N, et à proximité d'une zone agricole A, localisés sur la parcelle B 396. Le projet comprend une habitation traditionnelle en pierre et un hangar, initialement destinés à une fonction agricole mais qui est actuellement perdue depuis de nombreuses années.

Actuellement, ce bâtiment est dépourvu d'exploitation agricole. Son réaménagement en habitation ne représente pas une atteinte pour les activités agricoles ni pour la qualité paysagère.

(→ changement de destination vers l'habitat)

