

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



TOME V Règlement

Commune de
La Tour d'Aigues

Dossier
d'approbation

Octobre 2018

Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Tour d'Aigues	
Nom du fichier	Tome V - Règlement
Version	octobre 2018
Rédacteur	Caroline QUAY-THEVENON – Adèle CHAIZE-RIONDET
Vérificateur	Véronique HENOCQ
Approbateur	Véronique HENOCQ

SOMMAIRE

Dispositions générales	4
Dispositions applicables aux zones Urbaines (U)	22
Dispositions applicables aux zones A Urbaniser (AU)	87
Dispositions applicables aux zones Agricoles (A)	105
Dispositions applicables aux zones Naturelles (N)	118
Éléments préservés au titre du code de l'urbanisme	133
Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	150
Annexes au règlement	154

1

Dispositions générales

Article 1 – Champ d’application territorial du Plan Local d’Urbanisme (PLU)	5
Article 2 – Division du territoire en zones	5
Article 3 – Adaptations mineures	7
Article 4 – Reconstruction après sinistre	7
Article 5 – Permis de démolir	7
Article 6 – Espaces Boisés Classés	7
Article 7 – Extraction de matériaux	7
Article 8 – Dispositions applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque mouvements de terrain/retrait-gonflement des argiles	8
Article 9 – Dispositions applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque inondation	9
Article 10 – Dispositions applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque feux de forêt	9
Article 11 – Défense Extérieure Contre l’Incendie (DECI)	13
Article 12 – Dispositions applicables aux secteurs présentant des risques technologiques : risque lié au transport de matières dangereuses par canalisations	13
Article 13 – Classement sonore des infrastructures de transport terrestres	14
Article 14 – Reculs le long des voies départementales et autres voies spécifiques	14
Article 15 – Réglementation relative aux piscines	15
Article 16 – Définitions	16

Article 1 – Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de la Tour d'Aigues.

Article 2 – Division du territoire en zones

Le territoire de la commune de la Tour d'Aigues couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en différentes zones, qui peuvent comporter des sous-secteurs spécifiques :

- **Zones Urbaines (U)**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement
 - **Zone UA** : zone d'habitat, d'activités et de services dans laquelle le bâti est implanté en ordre continu. Elle correspond à l'ensemble du vieux village construit sur une terrasse alluviale dominant la confluence de l'Eze et de l'Ourgouse.
 - **Zone UB** : premières extensions du village composées d'habitat et d'équipements publics.
 - **Zone UC** : zone urbaine de plus faible densité, extensions périphériques composées majoritairement de maisons individuelles, au niveau des quartiers de la Ferrage, des Prés Neufs, de Coste-Gaye, de l'Ourgouse et de Saint Roch.
 - Sous-secteurs UCa : ces sous-secteurs correspondent à des lotissements plus densément bâtis : la Ferrage, Marcel Pagnol, les Vieilles Vignes et les Prés Neufs.
 - **Zone UD** : secteurs situés aux extrémités de la tâche urbaine, aux possibilités de densification réduites du fait de l'absence de réseaux publics (assainissement, électricité...) et d'aménagements de l'espace public. Certains secteurs présentent également des conditions physiques contraignantes (topographie...).
 - **Zone UE** : zone contigüe au centre ancien destinée à accueillir de petites industries et des entreprises artisanales en entrée Sud du village.
 - Sous-secteur UEa : Secteur identifiant des activités existantes en entrée Nord du village, soumises à des prescriptions architecturales particulières.
 - **Zone UF** : zone située au Sud du village réservée à des activités économiques et équipements publics. Elle comporte, dans le quartier du Revol, deux secteurs :
 - Sous-secteur UFa : Partie Ouest du plateau de la zone d'activités du Revol (excluant les entrepôts). Une partie de la zone est soumise à une compatibilité avec l'OAP n°6.
 - Sous-secteur UFb : Partie Est du plateau de la zone d'activités du Revol (excluant les entrepôts et l'industrie).

- **Zones A Urbaniser (AU)**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement

Rapport de compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- **Zone 1AU** : zone à urbaniser à court terme sur le secteur du Plan, dont l'urbanisation est soumise à une compatibilité avec l'OAP n°1. Cette zone est destinée à accueillir des constructions à vocation d'habitat.
- **Zone 2AU** : secteurs de la commune dont l'urbanisation à vocation principale d'habitat est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations

d'ensemble et à une modification/révision du PLU. L'urbanisation de ces secteurs est soumise à une compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°2, 3, 4, 5, dont la constructibilité est dépendante de différents facteurs :

- **OAP n°2** - Stade Yves Garcin : ouverture à l'urbanisation conditionnée par le déplacement du stade municipal en rive Est de l'Eze.
- **OAP n°3** - Boulevard de Verdun : ouverture à l'urbanisation conditionnée par la création de la voie de liaison entre la RD956 et la RD120.
- **OAP n°4** - Chemin du Long Mur : ouverture à l'urbanisation conditionnée par la desserte par le réseau public d'assainissement.
- **OAP n°5** - Chemin des Amélie : ouverture à l'urbanisation conditionnée par la desserte par le réseau public d'assainissement et la réalisation de la voie de liaison entre la RD956 et la RD120.
- **Zone 2AUF** : secteur d'extension de la zone économique du Revol à moyen/long terme. L'urbanisation de cette zone destinée aux activités artisanales et tertiaires est soumise à une compatibilité avec l'OAP n°6 et conditionnée à une modification/révision du PLU.
- **Zones Agricoles (A)**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement
- **Zone A** : secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Au sein de cette zone agricole ont été identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et reportés au plan de zonage des bâtiments de caractère architectural exceptionnel (bastide, château, commanderie...) dans lesquels la restauration du bâti à usage d'habitation est autorisée.

La zone est composée de deux sous-secteurs, Ah et Ap :

- **Ah** : Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspondant aux bastides de Malafaire, de la Fayance et de la Castelette. L'objectif est de permettre l'aménagement et l'extension des bâtiments existants dans le cas de leur changement de destination vers une activité hôtelière.
- **Ap** : Zone agricole à protéger de par son intérêt paysager face au château.
- **Zones Naturelles (N)**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement
- **Zone N** : secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Au sein de cette zone naturelle ont été identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et reportés au plan de zonage des bâtiments de caractère architectural exceptionnel (bastide, château, commanderie...) dans lesquels l'aménagement du bâti à usage d'habitation est autorisé.

La zone naturelle comporte des sous-secteurs et des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) qui sont les suivants :

- **Nc** : STECAL correspondant au camping communal.
- **Nd** : STECAL identifiant le pôle environnement et valorisation existant.
- **Nj** : sous-secteurs destinés à accueillir des jardins familiaux.
- **Npa** : STECAL destiné à accueillir un parc accrobranche de gestion intercommunale.

- **Ns1** : sous-secteur destiné à accueillir un espace de loisirs communal avec parcours santé.
- **Ns2** : STECAL destiné à accueillir le stade municipal lors de sa délocalisation.

Dispositions générales

Article 3 – Adaptations mineures

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme : « *Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :*

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Article 4 – Reconstruction après sinistre

En application de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

Toutefois, lorsque le bâtiment a été détruit par un sinistre dans les secteurs inondables repérés aux documents graphiques du PLU (carte des contraintes), la reconstruction du bâtiment est soumise aux règles de construction associées à la zone inondable.

Article 5 – Permis de démolir

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir sur tout le territoire conformément à la délibération n°052-17 prise le 20 septembre 2017.

Article 6 – Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au plan de zonage du PLU.

Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Article 7 – Extraction de matériaux

Les ouvertures de carrières sont interdites au sein des zones U, AU, A et N.

Article 8 – Dispositions applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque mouvements de terrain - retrait/gonflement des argiles

La commune de la Tour d'Aigues est concernée sur une partie de son territoire par le risque mouvements de terrain - retrait/gonflement des argiles, aléa faible et moyen.

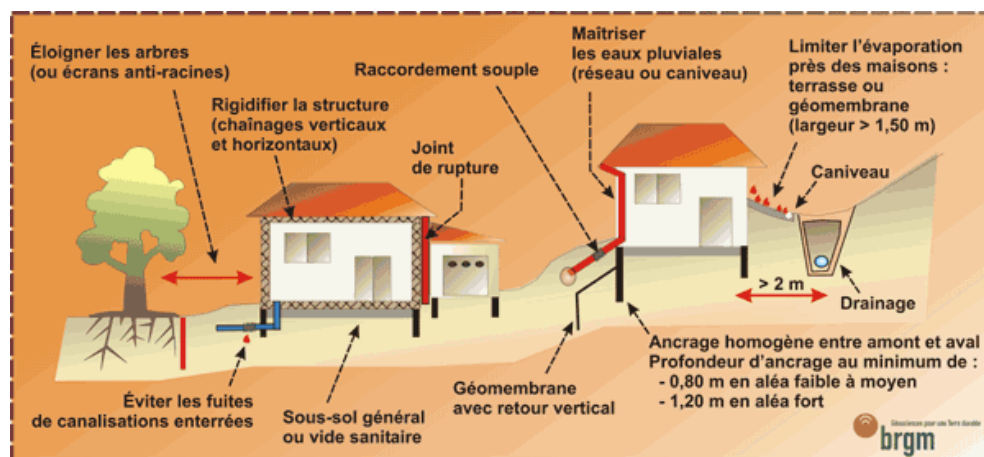
L'objectif est que chaque commune puisse donner une information préventive afin de réduire la vulnérabilité des constructions et de diminuer le coût des sinistres par des règles simples n'entraînant pas de surcoût important.

Dans ce cadre, dans les secteurs soumis à ce risque, une étude devra être réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé en géotechnique afin de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir des règles de constructions adaptées.

Même dans les secteurs d'aléa nul peuvent se trouver localement des zones argileuses d'extension limitée, notamment dues à l'altération localisée des calcaires ou à des lentilles argileuses non cartographiées, et susceptibles de provoquer des sinistres.

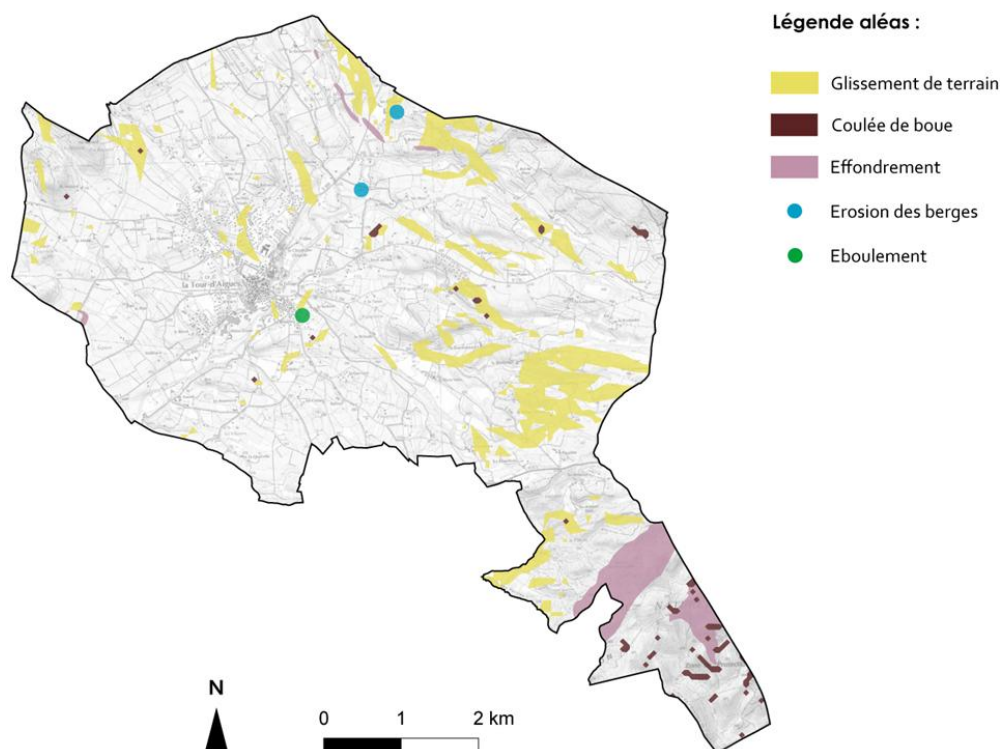
En l'absence d'une série d'études géotechniques, il est recommandé d'appliquer les dispositions préventives prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement. Leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Schéma de synthèse des dispositions préventives :



Concernant les risques de mouvements de terrain, le territoire de la commune de la Tour d'Aigues est impacté par des phénomènes :

- d'**érosion des berges** (aux abords du cours d'eau de l'Eze, aux lieux-dits la Blanche et les Platanes),
- d'**effondrement** (massif de Saint Sépulcre),
- de **coulées de boue et charriages torrentiels** (au niveau des exutoires des cours d'eau et le long des torrents sur le massif de Saint Sépulcre),
- de **glissements de terrain** des alluvions argileuses sur les berges de l'Eze,
- de **chutes de blocs et éboulements** (au niveau du lieu-dit La Royère, le long de la route de la Bastidonne).



Dispositions générales

Article 9 – Dispositions applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque inondation

Le territoire communal est exposé à un risque d'inondation par le cours d'eau l'Eze (risque de type torrentiel). Les zones inondables identifiées au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) sont repérées sur la planche graphique des Servitudes d'Utilité Publique.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Eze a été approuvé par arrêté préfectoral le 23 mai 2001. Ce PPRI a fait l'objet d'une modification sur la commune de Pertuis (procédure approuvée par arrêté préfectoral du 18/06/2015). Il est constitutif d'une servitude d'utilité publique et est à ce titre reporté en annexe du présent plan.

Les occupations et utilisations interdites au règlement du PPRI se surajoutent à celles définies dans le règlement de chaque zone du PLU.

Les occupations et utilisations du sol admises au règlement du PPRI n'ont pas de portée générale et ne seront admises que dans la mesure où elles ne sont pas interdites ou admises sous conditions par le règlement de la zone dans laquelle elles s'insèrent.

Tout projet devra respecter les règles de construction, prescriptions et mesures de prévention ainsi que les règles applicables aux infrastructures déterminées au règlement du PPRI de l'Eze. En cas de contradiction, les règles contraires déterminées par le règlement des zones seront écartées au bénéfice des règles déterminées au règlement du PPRI de l'Eze.

Article 10 – Dispositions applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque feux de forêt

La commune de la Tour d'Aigues est concernée sur une partie de son territoire par le risque feux de forêts. A ce titre, ces secteurs sont encadrés par les dispositions suivantes issues du Porté à Connaissance de l'Etat. *La distinction des différents niveaux d'aléas figurera sur un plan de zonage annexe (en attente du SIG de la part de la DDT).*

Mesures de protection contre les feux de forêts

La construction en forêt ne constitue jamais une solution, même partielle, au problème de la défense contre les feux. Il ne saurait donc être question de favoriser l'urbanisation en forêt, ou de modifier en ce sens le document d'urbanisme au nom de la lutte contre l'incendie.

Plus précisément, deux modes d'urbanisation sont à proscrire :

- Les constructions situées dans de très grandes parcelles (isolement, effet d'encercllement, dispersion des moyens de lutte ...).
- Les constructions denses dans un tissu mal organisé (difficulté de cheminement, obstacles, réseau d'eau incendie insuffisant).

Si l'extension normale et inévitable des milieux bâtis ne peut se faire ailleurs qu'en zone boisée (ou agricole), la décision de localisation d'un habitat en zone boisée doit apparaître comme un arbitrage entre les occupations concurrentes du sol, et comporter des mesures de protection des habitants et de la forêt avoisinante.

Les constructions dans les espaces boisés lorsqu'il y a nécessité de les admettre, devront donc respecter deux caractéristiques fondamentales :

- faire l'objet d'une organisation spatiale cohérente tenant bien entendu compte de la situation préexistante, mais sous la contrainte d'une limitation globale,
- bénéficier d'équipements publics (voirie, eau) dimensionnés de manière appropriée, et réalisés sous maîtrise publique car la puissance publique ne saurait se dégager de ses responsabilités en la matière à l'exception des constructions isolées pour lesquelles il est admis que la collectivité publique peut ne pas financer les équipements de lutte contre l'incendie qui ne serviraient qu'à la défense d'un particulier sans participer à une défense collective.

Les mesures de protection contre le risque incendie sont applicables à l'ensemble des zones boisées du département. D'une façon générale sont considérées comme boisées, les zones soumises à autorisation de défrichement (article L 311.1, L 312.1, L 313.4 du code forestier) telles que définies par la circulaire n° 3022 SF et 7879 AF UIU du 25 mai 1978 des ministères de l'Agriculture et de l'Environnement, relative à l'application de la législation sur le défrichement dans l'espace naturel méditerranéen.

Elles s'appliquent aussi aux zones cultivables qui, soit par leur forme et leur superficie à l'intérieur des boisements denses constituent un pare-feu, soit par leur situation en bordure d'un boisement, constituent une bande d'isolement de la forêt.

Elles varient selon que l'aléa soit très fort, fort, ou moyen.

Dispositions communes, que l'aléa soit très fort, fort ou moyen

▪ Accès routier

Pour ce qui concerne les constructions nouvelles en zone d'aléa fort et très fort, la largeur minimale de la voie sera de 5 mètres en tout point.

- hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum,
- rayon en plan des courbes supérieur ou égal à 8 mètres.

Si la voie est une impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma ci-dessous.

Dans tous les cas, pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours :

- chaussée revêtue susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 3 mètres et contenant des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.

Dispositions générales

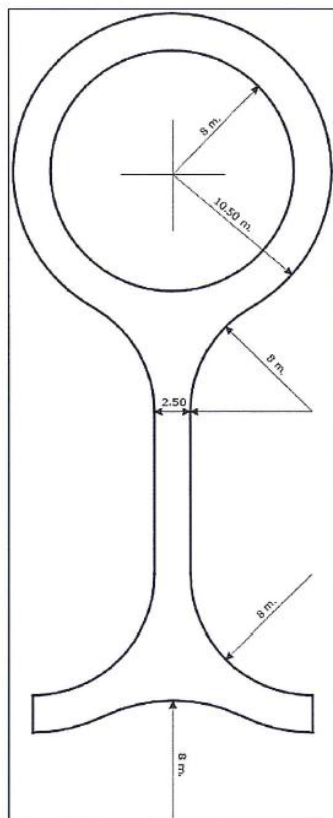
Exceptionnellement, si la voie ouverte à la circulation publique ne présente pas les caractéristiques décrites dans le paragraphe 2.1, des adaptations mineures à la norme pourront être envisagées par le préfet si la zone est défendable au vu de l'état de la voirie.

Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15 %, d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

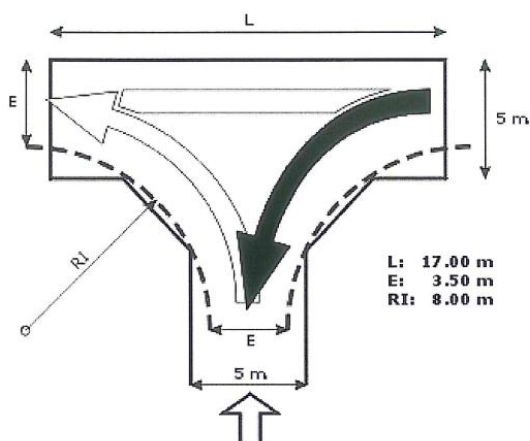
Accessibilité : voie en impasse desservant les habitations de 1ère et 2ème famille.

Dans le cas de la création d'une impasse supérieure à 60m, il importe de prévoir une aire de retournement permettant aux engins de secours de faire demi-tour en 3 manœuvres maximum.

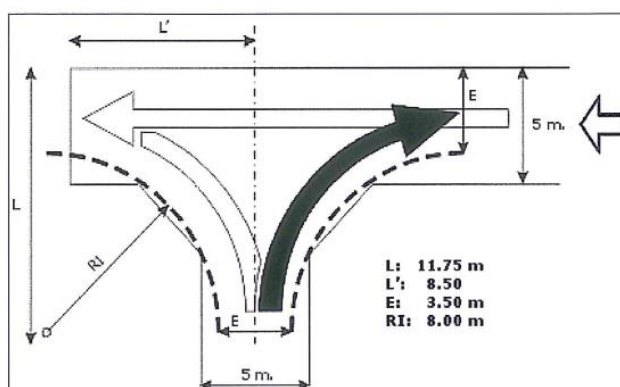
Voie en impasse avec un rond-point en bout



Voie en impasse en forme de T en bout



Voie en impasse en forme de L en bout



▪ Débroussaillage et plantations

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé des terrains situés à l'intérieur et jusqu'à 200 mètres des bois, forêts, garrigues..., sont obligatoires :

- sur une profondeur de 50 mètres aux abords des constructions, chantiers, travaux...
- sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre des voies privées y donnant accès, conformément à l'arrêté préfectoral du 1er mars 2004.

La plantation de résineux et de chênes verts comme accompagnement paysager des constructions est interdite. Elle est par ailleurs autorisée lorsque la gestion des espaces boisés peut nécessiter le reboisement de quelques secteurs localisés en résineux, comme par exemple le cèdre ou les pins méditerranéens.

▪ Cas particulier

Dans les secteurs pouvant recevoir des activités industrielles et artisanales, ou des établissements recevant du public, ces dispositions devront être aggravées en fonction du risque encouru qui est à apprécier suivant :

- l'aléa incendie,
- la nature des activités en cause et ceci au moyen d'une étude spécifique.

Zones d'aléa très fort

Dans les zones d'aléa très fort, la protection réside en une **interdiction générale** pour toutes les occupations du sol suivantes :

- tous les bâtiments,
- lotissements,
- habitats légers de loisirs,
- caravanes et terrains de camping-caravaning,
- installations, travaux divers,
- installations classées.

Néanmoins, on considérera comme restant admissible le risque né des occupations du sol dans les circonstances suivantes :

- dans les zones agricoles et naturelles dont les équipements publics sont existants et suffisants, les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole ou forestière à l'exception des habitations, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, etc),
- en dehors de ces secteurs, la réfection ou l'extension des constructions existantes d'une surface de plancher au moins égale à 70 m² sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - surface de plancher de 150 m² maximum (existant + extension)
 - pas de création de logement ;
 - pas d'augmentation de la vulnérabilité ;
 - pas de changement de destination.

Zones d'aléa fort

Dans les zones d'aléa fort, les mesures de protection sont identiques à celles figurant pour les zones en aléa très fort.

Zone d'aléa moyen

Les seules mesures de protection minimum pour les zones d'aléa moyen sont celles figurant dans les dispositions communes.

Article 11 – Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

La Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) a pour objet d'assurer l'alimentation en eau des moyens des Services Départementaux d'Incendie et de Secours (SDIS) par l'intermédiaire de Points d'Eau Incendie (PEI) identifiés à cette fin.

Indépendamment du risque de feux de forêt, le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) pour le département de Vaucluse s'applique selon l'arrêté n°17-135 du 10 janvier 2017.

Ce règlement porte sur les principes de la DECI pour la protection générale des bâtiments, et ne traite pas des espaces naturels (les forêts en particulier), des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), de sites particuliers comme des tunnels et autres ouvrages routiers ou ferroviaires.

L'annexe 2 de ce document indique, selon le type de bâtiment, et par conséquent la catégorie de risque :

- Les besoins en eau ;
- Les distances entre les Points d'Eau d'Incendie (PEI) et les bâtiments;
- Les distances entre les Points d'Eau d'Incendie (PEI).

Elle est annexée au présent règlement du PLU, en lien avec l'article 4 de chacune des zones qui y fait référence.

Article 12 – Dispositions applicables aux secteurs présentant des risques technologiques : risque lié au transport de matières dangereuses par canalisations

Le territoire est soumis à un risque technologique lié à la traversée du territoire par des canalisations de transports de matières dangereuses. Les études de danger afférentes définissent trois types de zone exposés ci-dessous, dont dépendent les interdictions ci-après.

Canalisation	Distances de part et d'autre de l'axe de la canalisation		
	Zone de dangers significatifs (IRE)	Zone de dangers graves (PEL)	Zone de dangers très graves (ELS)
Transéthylène	620 m	360 m	310 m
Géosel	200 m	160 m	130 m
Sagess	200 m	160 m	130 m

Les occupations et utilisations interdites ci-après se surajoutent à celles définies dans le règlement de chaque zone du PLU.

Par ailleurs, dans le cadre du plan d'actions anti-endommagement des réseaux, le télé-service www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr est mis en place pour prévenir les accidents et incidents lors des travaux réalisés à proximité de réseaux aériens, enterrés ou subaquatiques. Concrètement, toute personne envisageant de réaliser des travaux a l'obligation de consulter le télé-service www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr afin d'obtenir la liste des exploitants auxquels elle devra adresser les déclarations réglementaires de projet de travaux (DT) et d'intention de commencement de travaux (DICT).

Ce Guichet Unique remplace le dispositif de recensement des réseaux et de leurs exploitants géré avant le 1er juillet 2012 par chaque commune.

Le défaut de déclaration peut être sanctionné d'une amende administrative pouvant atteindre 1.500 €.

Dans les zones de dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (IRE)

Le transporteur doit être informé de tout projet de construction ou d'aménagement le plus en amont possible afin de pouvoir analyser l'éventuel impact de ces projets sur la canalisation.

Dans les zones de dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (PEL)

Est interdite la construction et l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie.

Dans les zones de dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (ELS)

Est interdite la construction et l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Article 13 – Classement sonore des infrastructures de transport terrestres

A la Tour d'Aigues, la RD 956 est classée voie bruyante par l'arrêté préfectoral du 2 février 2016, de différentes catégories selon ses tronçons sur le territoire :

- **Catégorie 2** sur la rue Antoine de Très (largeur de la zone affectée par le bruit de part et d'autre de la voie : 250 m).
- **Catégorie 3** sur le boulevard de la République et sur le boulevard Saint Roch (largeur de la zone affectée par le bruit de part et d'autre de la voie : 100 m).
- **Catégorie 4** sur la RD956 en dehors de la zone urbanisée (largeur de la zone affectée par le bruit de part et d'autre de la voie : 30 m).

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit définis ci-dessus et cartographiés en annexe du PLU doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements et 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996, modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013.

Pour les bâtiments d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, d'hébergement à caractère touristique, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

Article 14 – Reculs le long des voies départementales et autres voies spécifiques

Au-delà des entrées d'agglomération, des reculs minimums par rapport à l'axe des voies sont exigés par le Conseil Départemental.

- **De 35 mètres pour les habitations et de 25 mètres pour les autres constructions** par rapport à l'axe des RD 956 et 973.
- **De 15 mètres** par rapport à l'axe des autres routes départementales.

De même des regroupements d'accès pourront être imposés par le gestionnaire de la voirie.

Dispositions générales

Article 15 – Règlementation relative aux piscines

Il est préconisé :

- Pour les rejets des eaux de vidanges des bassins (ponctuels ou en fin de saison) : la neutralisation de l'agent infectant puis, soit un rejet dans le réseau d'eaux pluviales après accord du gestionnaire de ce réseau, soit une infiltration sur la parcelle concernée.
- Pour les rejets des eaux de lavages des filtres (réguliers et liés à l'entretien de la piscine au cours de la saison) : ces rejets étant relativement chargés en matières organiques, il convient, dans la mesure du possible, de les rejeter dans le réseau public des eaux usées. A défaut, il est possible d'envisager soit un rejet dans le réseau d'eau pluvial après une décantation préalable et accord du gestionnaire du réseau, soit une infiltration sur la parcelle concernée.

Article 16 – Définitions

Dispositions générales

A

Accès : le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche), ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée. Il peut éventuellement être obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Acrotère : muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture-terrasse et comportant le relevé d'étanchéité. Le point le plus élevé de l'acrotère (arase supérieure) sert de référence pour l'application des règles de hauteur maximale déterminées par les articles 10 du règlement du PLU pour les toitures terrasses.

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 avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Arbre de haute tige : arbre ayant une taille moyenne minimum de 7 mètres à l'âge adulte.

Artisanat : cette destination comprend les locaux et leurs annexes d'activités où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

B

Bureau : cette destination comprend les locaux et annexes d'activités, hors commerce ou atelier, et non liés au public. Elle comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement...

C

Caravane : sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler. L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite en dehors des terrains aménagés à cet effet et dûment autorisés.

Commerce : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, ainsi que leur annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination d'artisanat).

Construction : le terme « construction » englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui sont soumis soit à permis (d'aménager, de construire, de démolir), soit à déclaration préalable.

Construction principale : bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de construction ayant la même fonction.

Construction à usage d'hébergement hôtelier : il s'agit des établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (accueil, restaurant, blanchisserie...).

Construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il s'agit des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs. Les équipements d'infrastructure recouvrent les réseaux et aménagements au sol et en sous-sol. Les équipements de superstructure recouvrent les bâtiments à usage collectif tels que : équipements scolaires, culturels, sanitaires et hospitaliers, établissements sportifs couverts, colonie de vacances, lieux de culte, salles d'expositions, de conférence, de réunions, de spectacles, auditorium, bibliothèques, administrations, gares... Un équipement d'intérêt collectif peut être privé ou avoir une gestion privée.

Construction existante : il s'agit d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU), régulièrement édifiée ou réalisée avant l'instauration du régime du permis de construire par décret du 27 octobre 1945.

D

Desserte : la desserte d'un terrain est constituée par la voie, le chemin ou la servitude de passage qui permet d'approcher le terrain et sur le(a)quel(le) est aménagé l'accès à la construction à édifier.

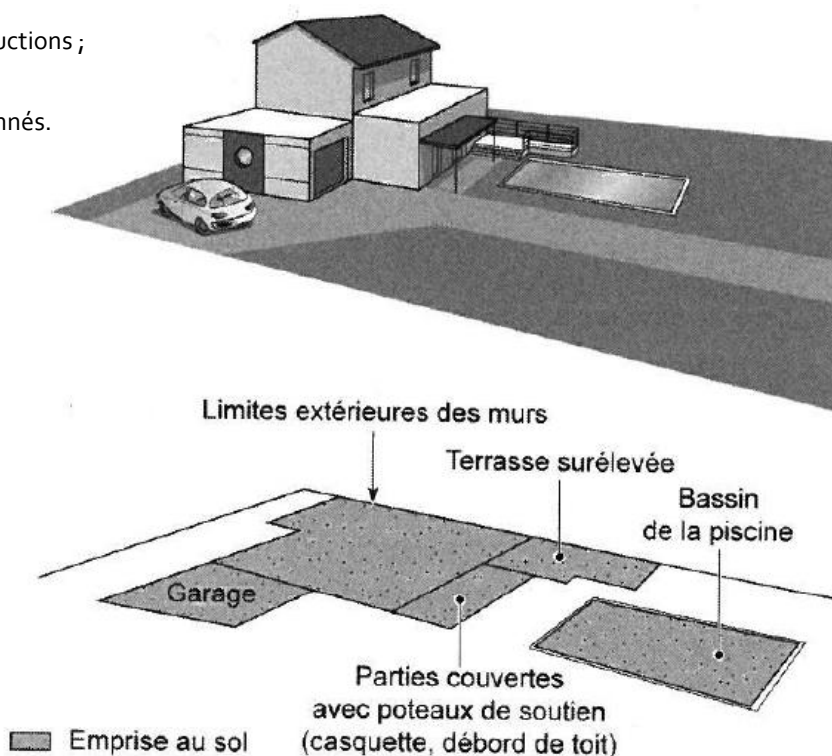
E

Egout de toiture : limite ou ligne basse d'un pan de toiture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie, pour aller ensuite dans une gouttière.

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 terrasses surélevées ;
- Les rampes d'accès aux constructions ;
- Les bassins de piscines ;
- Les bassins de rétention maçonnés.



Dispositions générales

Entrepôt : cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Il s'agit de locaux ne comportant pas d'activités de fabrication, de transformation ou de préparation et dont l'intérieur et les abords sont inaccessibles au public. N'entre pas dans cette catégorie les locaux accessoires aux autres destinations, ni les entrepôts commerciaux destinés à la vente aux particuliers.

Espaces libres : espaces correspondant à la surface du terrain nu non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Extension : construction accolée au bâtiment principal : surélévation, augmentation de l'emprise au sol.

F

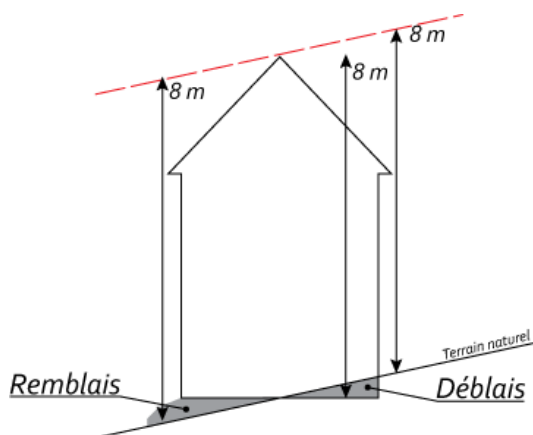
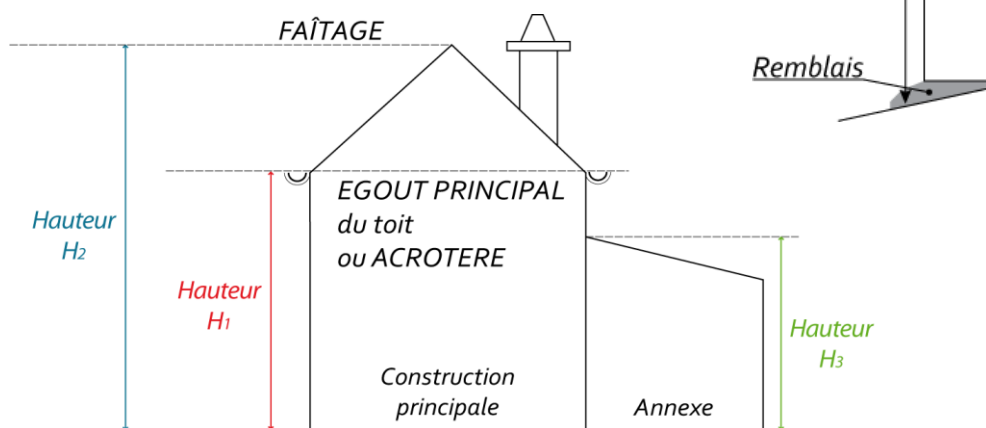
Faîtage : intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

H

Habitation : cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service, ainsi que les gîtes et chambres d'hôtes.

Hauteur : la hauteur est mesurée verticalement entre le terrain naturel et :

- l'égout du toit ou le point haut de l'acrotère (H_1),
- le faîtage de la construction principale (H_2),
- le faîtage de l'annexe (H_3).



I

ICPE : installation classée pour la protection de l'environnement.

Imperméabilisation des sols : le sol imperméabilisé est celui dans lequel l'eau de pluie ne peut plus pénétrer. Il comprend les surfaces occupées par les bâtiments en superstructure, en infrastructure (bâtiment enterré et parkings), ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches (bitume, enrobé, béton, pavés autobloquants, pavés scellés au ciment, etc.).

Industrie : cette destination comprend les locaux, hors artisanat, commerce et bureaux, principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

L

Limites séparatives : limites entre propriétés privées ; elles sont de deux types : les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques et les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Lotissement : constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

O

Occupation du sol : les 9 destinations d'occupation du sol reconnues au titre du Code de l'Urbanisme sont :

- l'habitat,
- l'hébergement hôtelier,
- les bureaux,
- les commerces,
- l'artisanat,
- l'industrie,
- l'exploitation agricole ou forestière,
- les entrepôts,
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

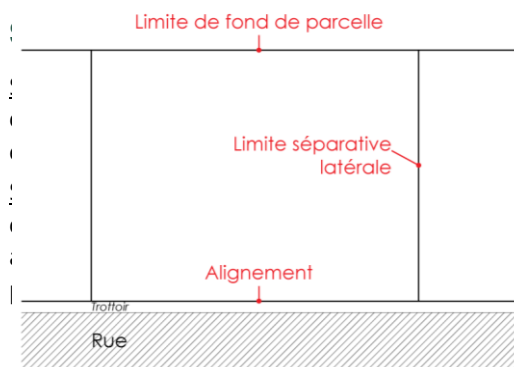
Opération d'ensemble : opération de construction ou d'aménagement dont l'importance permet d'assurer une organisation cohérente de secteur par la création d'espaces communs et/ou d'aménagements communs divers, et visant à la création ou à la réhabilitation d'un ensemble de constructions à caractère d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif et/ou d'activités.

P

Pleine-terre : Un espace peut être qualifié d'espace de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains. Les aménagements de surface pour la circulation de véhicules motorisés, ainsi que les aires de stationnement en surface et leurs accès, même végétalisés, ne sont pas comptabilisés dans les espaces de pleine terre. En revanche, sont comptabilisées en espace de pleine terre les emprises aménagées pour une circulation piétonne dès lors que leur traitement est conçu pour qu'elles demeurent perméables.

R

Ripisylve : ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau.



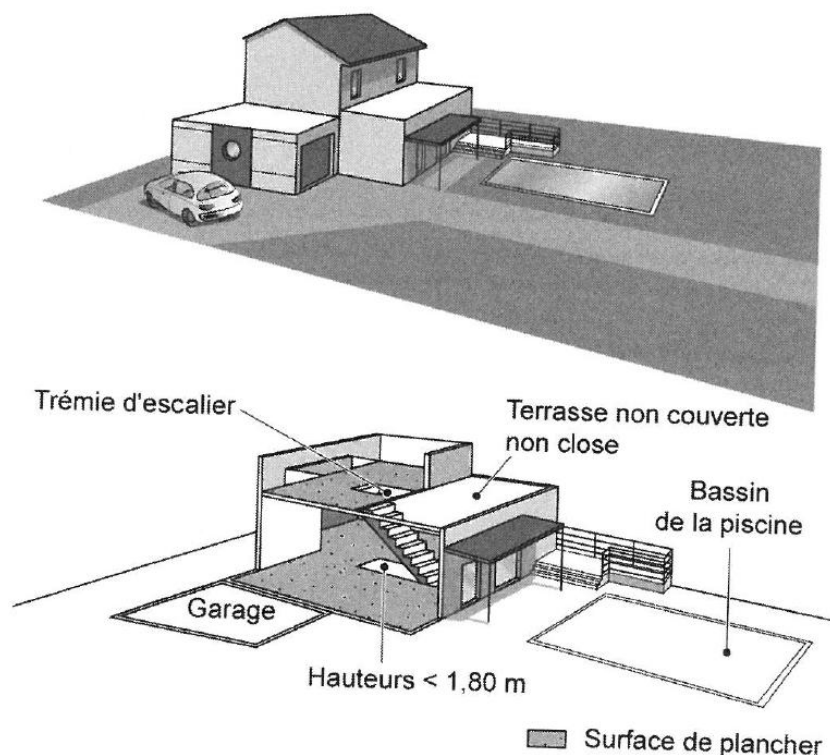
e de dépôt de la première autorisation , avant d'éventuels affouillements ou

de stationnement et 25 m² pour une place aires de retournement nécessaires à son !lon la configuration de la parcelle et le

Surface de plancher : La surface de plancher d'une construction est 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.



T

Terrain : propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Transparence hydraulique : aptitude que possède un ouvrage ou une installation (ici les clôtures) à ne pas faire obstacle aux mouvements des eaux. Globalement, un ouvrage est dit "transparent" d'un point de vue hydraulique lorsqu'il n'amplifie pas le niveau des plus hautes eaux, ne réduit pas la zone d'expansion des crues, n'allonge pas la durée des inondations ou n'augmente pas leur étendue, n'intensifie pas la vitesse d'écoulement des eaux...

U

Unité foncière (ou terrain) : Une unité foncière, ou «terrain», est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision.

V

Voie : une voie doit desservir plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules. Il s'agit des voies publiques et

Dispositions générales

privées. Ne sont pas inclus les cheminements et voies réservées aux piétons/cycles (pour les articles du règlement concernant l'implantation des constructions notamment).

Voies ouvertes à la circulation générale : ce sont toutes les voies publiques ou privées, quel que soit leur statut et leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...) qui ne comportent pas d'aménagements physiques limitant leur accès (barrière, portail...).

Voies privées : la voie privée est une voie dont l'assiette appartient à une ou plusieurs personnes privées.

Voirie publique des collectivités : la voirie publique comprend :

- la voirie nationale, dont l'Etat est le gestionnaire (autoroute et routes nationales) ;
- la voirie départementale, dont la compétence relève du Conseil Départemental ;
- la voirie communale ;
- les chemins ruraux.

Les règles d'implantation des constructions définies aux articles 6 et 7 du présent règlement s'appliquent aux voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

2.

Dispositions applicables aux zones Urbaines (U)

Dispositions applicables à la zone UA	23
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	23
Section II – Conditions de l’occupation du sol	25
Dispositions applicables à la zone UB	34
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	34
Section II – Conditions de l’occupation du sol	36
Dispositions applicables à la zone UC	45
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	45
Section II – Conditions de l’occupation du sol	47
Dispositions applicables à la zone UD	57
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	57
Section II – Conditions de l’occupation du sol	58
Dispositions applicables à la zone UE	66
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	66
Section II – Conditions de l’occupation du sol	68
Dispositions applicables à la zone UF	73
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	73
Section II – Conditions de l’occupation du sol	75

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ZONE
UA

« La zone **UA** zone d'habitat, d'activités et de services dans laquelle le bâti est implanté en ordre continu. Elle correspond à l'ensemble du vieux village construit sur une terrasse alluviale dominant la confluence de l'Eze et de l'Ourgouse. »

La zone UA est concernée, en tout ou partie, par les risques :

- Sismique,
- Retrait et gonflement des argiles (aléa faible),
→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement, article 8
- Inondation.

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

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'artisanat excepté celles mentionnées à l'article 2 de la zone,
- les constructions destinées au commerce excepté celles mentionnées à l'article 2 de la zone,
- les Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE),
- la pratique du camping ou du caravanning ou le stationnement de caravanes,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les abris en structure légère, transportables ou démontables, quelle qu'en soit la nature et la destination,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de matériaux et matériels,
- les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une construction ou installation autorisée dans la zone,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les stands et champs de tir,
- les parcs d'attraction permanents de jeux et de sport, les pistes de sport mécanique.

Sont également interdits les changements de destination des rez-de-chaussée des locaux commerciaux (y compris les restaurants) et artisanaux existants ayant une façade donnant sur une voie identifiée aux documents graphiques comme linéaire commercial ou artisanal, excepté ceux autorisés à l'article 2 de la zone.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 100m² et que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone ;

- les constructions destinées au commerce, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300m² et que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation principale d'habitat de la zone.
- le long des voies commerciales et artisanales repérées au règlement graphique, seuls sont autorisés les changements de destination des commerces (y compris restaurants) vers de l'artisanat et inversement.
- les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'installation soit en elle-même peu nuisante, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone soient prises,
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.



Sur une même unité foncière :

- Tout programme de construction à usage d'habitation de plus de 3 logements devra comporter au minimum 30% de logements locatifs sociaux en nombre et 25% en surface de plancher, reconnus comme tels par la législation en vigueur.
Pour un projet de 4 ou 5 logements, le nombre de logements locatifs sociaux à produire sera arrondi à l'unité inférieure lorsque le chiffre après la virgule est compris entre 1 et 4 et sera arrondi à l'unité supérieure lorsque le chiffre après la virgule est compris entre 5 et 9.
A partir de 6 logements, le nombre de logements locatifs sociaux à produire sera arrondi à l'unité supérieure.
- Dans le cas de logements préexistants sur cette même unité foncière, ces derniers sont à comptabiliser pour le calcul du nombre de logements locatifs sociaux à créer. Pour exemple, si deux constructions à usage d'habitation sont déjà existantes sur une même unité foncière, la création de deux nouveaux logements sur le même terrain impliquera l'intégration d'un logement locatif social en respectant la règle précédente.

La zone UA étant concernée par le risque inondation, les règles de constructibilité inhérentes à ce risque s'appliquent.

➔ **Se référer au plan de zonage, aux dispositions générales du présent règlement, article 9, et au PPRI de l'Eze intégré aux Servitudes d'Utilité Publique du PLU.**

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 – Accès et voirie

■ 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.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

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. Il peut être demandé un regroupement des accès par le gestionnaire de la voirie.

■ Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées 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...

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 4 – Desserte par les réseaux

■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

■ Assainissement – Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

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

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

ZONE
UA

■ Assainissement – Eaux Pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

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 cas d'absence de réseau public ou d'insuffisante capacité du réseau existant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle par un dispositif approprié dont le volume se calcule selon la formule suivante :

Surface étanche (surface de toiture et dallage divers) x 60 mm/h (débit de pluie exceptionnelle sur la région) x 0,70 (coefficient d'abattement)

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite.

Les eaux de toiture pourront être recueillies et servir à l'arrosage des plantations.

■ Réseaux divers

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

■ Défense Extérieure Contre l'Incendie

L'annexe 1 du présent règlement de PLU indique, selon le type de bâtiment et par conséquent la catégorie de risque :

- Les besoins en eau ;
- Les distances entre les Points d'Eau d'Incendie (PEI) et les bâtiments ;
- Les distances entre les Points d'Eau d'Incendie (PEI).

Article 5 – Caractéristiques des terrains

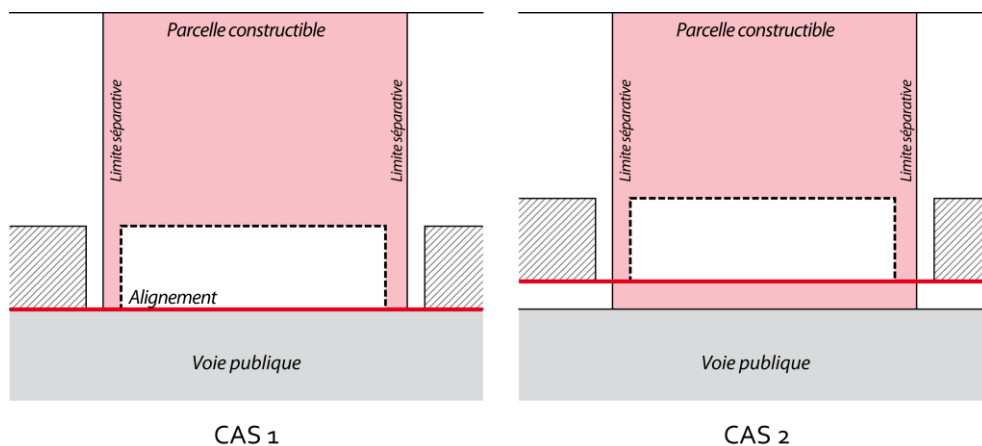
Non réglementé.

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

■ Dispositions générales

Les constructions nouvelles (y compris les extensions de constructions existantes et annexes) doivent s'implanter :

- **soit à l'alignement** des voies et emprises publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer (cas 1),
- **soit en respectant une implantation en alignement des façades voisines** (cas 2).





■ Dispositions particulières

Les dispositions générales 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.

Une dérogation aux dispositions générales précédentes est possible pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour des raisons liées à l'architecture du projet et/ou à sa bonne insertion dans le paysage urbain et/ou à l'existant des avoisinants, il peut être autorisé de déroger aux étages à l'alignement des constructions.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

■ Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter de manière contigüe d'une limite séparative latérale à l'autre. Pour assurer cette continuité, la construction peut enjambrer un passage ou être reliée à une limite séparative latérale par des éléments maçonnés intermédiaires (mur, annexe, cellier, garage...), éventuellement percés par un portail et/ou par un portillon.

■ Dispositions particulières

Une dérogation aux dispositions générales précédentes est possible pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

Article 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction doit être établie au regard de la hauteur moyenne des constructions voisines. Des photomontages peuvent être exigés.

Des adaptations peuvent être accordées lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles et/ou se justifie par une meilleure articulation d'échelle entre la construction et son environnement. En cas de reconstruction, le volume bâti existant doit être conservé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêts collectifs existants et nouveaux.

Article 11 – Aspect extérieur

■ Dispositions générales

En accord avec l'Art. R111-27 du Code de l'Urbanisme « *Le 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.* »

■ Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les déblais/remblais

doivent figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera récupéré par rapport au terrain naturel et doit se situer au plus près de celui-ci. Les travaux de terrassement 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 faîtages sont généralement parallèles aux courbes de niveau.

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

▪ Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

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...).

Le choix des matériaux, des couvertures et des façades ainsi que leurs teintes sera soumis à l'avis du maire assisté de l'architecte-conseil afin de donner une harmonie d'aspect entre le bâti et le paysage environnant.

■ Volumétrie

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

De même doivent être évitées les complications excessives de volumes et de décrochement, qui doivent rester à l'échelle du bâti. Cette simplicité doit notamment être recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale doit rester dominante. Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.

■ Couvertures

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal d'aspect vieilli. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes doivent être comprises entre 25 et 35%. Elles doivent se terminer sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, d'autres matériaux pourront être envisagés.

Les débords de toiture doivent être choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple :

- Génoise ;
- Corniche, pierre, plâtre, de style traditionnel ;
- Débord de chevrons (uniquement en cas de tuiles plates).

En réhabilitation, les terrasses en toiture sont parfois nécessaires pour amener de la lumière. Les terrasses en toiture et les terrasses couvertes type « Séchoir » pourront être admises dans certains cas. Mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toiture. Elles devront être situées à plus de 2,50 mètres en arrière de la ligne d'égout, être peu visibles depuis l'espace public et être proportionnées à la volumétrie du bâtiment.

En construction neuve, dans certains cas et parfois en réhabilitation, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toiture. Elles devront être peu visibles de l'espace public et être proportionnées à la volumétrie du bâtiment.

ZONE
UA

■ Percements

Les pleins prédominent sur les vides.

En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1 x 1,5 à 1,6 et ne dépasseront que rarement 1 mètre de large. D'autres types de baies plus larges peuvent être prévus en rez-de-chaussée. Les fenestrons (un seul vantail) seront sensiblement carrés, légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.

En construction neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

ZONE
UA

ZONE
UA

■ Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes.

Traitement des façades en réhabilitation

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux de restructuration des bâtiments y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Les modifications ou réparations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

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

Les linteaux bois apparents sont à proscrire, ils devront être réenduits.

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

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

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

Traitement des façades neuves

Les façades neuves devront être traitées avec les matériaux suivants :

- Des pierres taillées
- De l'enduit frotassé de teinte soutenue (éviter les couleurs trop claires, le blanc est à proscrire),
- Du béton teint,
- Du béton peint.

■ Menuiseries

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

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

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

Les volets roulants ne sont pas autorisés.

Les portes de garage seront en bois à peindre.

■ Détails architecturaux

Les climatisations ne sont pas autorisées en applique des façades ouvertes sur l'espace public. Elles seront intégrées dans des caissons en serrurerie. Les évacuations seront obligatoirement raccordées au réseau d'eaux usées. Les goulottes en façade sont interdites. Leur implantation tiendra toujours compte des éventuelles nuisances pour les riverains.

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

ZONE
UA

On évitera l'ajout de balcons sur des bâtiments existants, particulièrement sur rue.

Les souches de cheminées devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.

Les antennes seront de préférence implantées à proximité des souches de cheminée et pas en façade sur rue.

Les solins en produits aluminobitumineux apparents seront à éviter.

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

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

Les vérandas ne pourront être envisagées que sur les espaces privatifs non perceptibles depuis l'espace public, exception faite de certains commerces.

Clôtures : pour conserver la continuité architecturale, la clôture sera constituée d'un mur en maçonnerie pleine enduite du même type que le reste de la construction d'une hauteur suffisante pour assurer cette continuité et préserver l'intimité, modulable selon le quartier (1,80 mètre maximum). Côté rue, des murets d'une hauteur de 0,80 mètre maximum surmontés d'une grille ou grillage seront possibles, avec une hauteur totale de 1,80 mètre maximum. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les portails devront être proportionnés et en harmonie avec la clôture et le bâtiment à créer. Des murs d'accompagnement (limités en longueur et ne dépassant pas la hauteur du portail) pourront être réalisés.

Aménagements ou accompagnements : les lignes électriques et téléphoniques seront établies sous câble courant sous les corniches de maison en maison. Pour les traversées des rues et des places, elles seront enterrées. Les compteurs seront encastrés.

Photovoltaïque : ces dispositifs sont interdits dans la zone.

■ Eclairage

Les appareils d'éclairage extérieur seront équipés de dispositifs permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant toute diffusion de la lumière vers le ciel et les mitoyens. Ces dispositifs d'éclairage devront disposer d'une technologie non agressive.

Article 12 – Stationnement

■ Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour chaque place de stationnement, une surface moyenne de 25 m², dégagement y compris, doit être prévue. Les places ont une largeur minimale de 2,30 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Lorsque des travaux d'extension d'une construction existante sont programmés, ces travaux doivent intégrer la satisfaction des besoins en stationnement engendrés par l'extension ainsi que la satisfaction des besoins en stationnement de la construction existante qui ne seraient pas satisfaits à ce jour.

Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature de l'équipement, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

■ Dispositions particulières

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement poids lourds, cars, deux roues et livraison sont à estimer en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

Article 13 – Espaces libres et plantations

■ Règle quantitative

Les lotissements, groupes d'habitation devront comporter la réalisation d'un espace planté commun représentant 10% au moins de la surface du terrain à lotir.

■ Règle qualitative

Les éléments caractéristiques du paysage (haies, murs de pierre...) doivent être conservés s'ils peuvent s'intégrer aux aménagements.

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives.

Les surfaces libres de constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés (un arbre de haute tige pour six places de parking).

■ Dispositions particulières

Les plantations de haute tige existantes, localisées en dehors de l'emprise projetée des constructions et des aires de stationnement, doivent être maintenues, en particulier s'il s'agit d'essences locales.

Article 14 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

■ Transports alternatifs à l'automobile

Toute construction ou opération peut prévoir les aménagements adaptés à sa taille et à sa destination pour faciliter les déplacements collectifs, piétonniers et cyclables ainsi que le garage aisé des cycles, l'arrêt ou le stationnement des véhicules de transport collectif, le cas échéant.

Pour le stationnement des cycles, il sera exigé :

- Habitat collectif et opérations d'ensemble : minimum 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m² ;
- Commerces, bureaux et Etablissements Recevant du Public (ERP) : minimum 1,5% de la surface de plancher.

Ces abris pourront être mutualisés à plusieurs opérations ; dans ce cas, la mutualisation doit être justifiée.

■ Consommation d'énergie et confort thermique

Organisation, orientations et formes des constructions doivent permettre la limitation de la consommation d'énergie et la protection vis à vis des vents dominants.

Il est recommandé :

- d'intégrer des protections solaires pour limiter le réchauffement estival des bâtiments,

ZONE
UA

- d'installer des dispositifs de faible consommation énergétique, ou si l'architecture le permet, de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement des constructions (chaudières bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque...),
- de prévoir des systèmes passifs et privilégier une inertie lourde pour le confort d'été pour éviter le recours ultérieur aux installations de climatiseurs individuels,
- d'utiliser des matériaux durables de construction,
- de localiser judicieusement, dès le plan de masse, les plantations pour obtenir un ombrage estival.

■ Espaces publics ou collectifs

La conception des espaces doit concilier qualité des ambiances, sécurité des espaces et réductions des charges d'entretien.

L'éclairage public doit être réglable la nuit aux plus faibles heures de fréquentation dans un double souci d'économie et de protection de l'avifaune.

■ Imperméabilisation des sols

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé des stationnements sur sol perméable, au moins en partie, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'article 13 fixe également un coefficient d'espace de pleine terre dans le but de minimiser l'imperméabilisation des sols.

Article 15 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

« La zone **UB** correspond aux premières extensions du village composées d'habitat et d'équipements publics. »

**ZONE
UB**

La zone UB est concernée, en tout ou partie, par les risques :

- Sismique,
- Retrait et gonflement des argiles (aléa faible),
→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement, article 8
- Inondation.

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

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées au commerce excepté celles mentionnées à l'article 2 de la zone,
- les constructions destinées à l'artisanat excepté celles mentionnées à l'article 2 de la zone,
- les Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE) autres que celles citées en article 2,
- la pratique du camping ou du caravanning ou le stationnement de caravanes,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les abris en structure légère, transportables ou démontables, quelle qu'en soit la nature et la destination,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de matériaux et matériels,
- les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une construction ou installation autorisée dans la zone,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les stands et champs de tir,
- les parcs d'attraction permanents de jeux et de sport, les pistes de sport mécanique.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les activités commerciales sous réserve qu'elles soient situées le long de la RD956 et que leur surface de plancher n'excède pas 300 m²,
- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 100m² et que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone (problématique de stationnement, bruit, autre) ;

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



Sur une même unité foncière :

- Tout programme de construction à usage d'habitation de plus de 3 logements devra comporter au minimum 30% de logements locatifs sociaux en nombre et 25% en surface de plancher, reconnus comme tels par la législation en vigueur.
Pour un projet de 4 ou 5 logements, le nombre de logements locatifs sociaux à produire sera arrondi à l'unité inférieure lorsque le chiffre après la virgule est compris entre 1 et 4 et sera arrondi à l'unité supérieure lorsque le chiffre après la virgule est compris entre 5 et 9.
A partir de 6 logements, le nombre de logements locatifs sociaux à produire sera arrondi à l'unité supérieure.
- Dans le cas de logements préexistants sur cette même unité foncière, ces derniers sont à comptabiliser pour le calcul du nombre de logements locatifs sociaux à créer. Pour exemple, si deux constructions à usage d'habitation sont déjà existantes sur une même unité foncière, la création de deux nouveaux logements sur le même terrain impliquera l'intégration d'un logement locatif social en respectant la règle précédente.

La zone UB étant concernée par le risque inondation, les règles de constructibilité inhérentes à ce risque s'appliquent.

→ **Se référer au plan de zonage, aux dispositions générales du présent règlement, article 9, et au PPRI de l'Eze intégré aux Servitudes d'Utilité Publique du PLU.**

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 – Accès et voirie

■ Accès

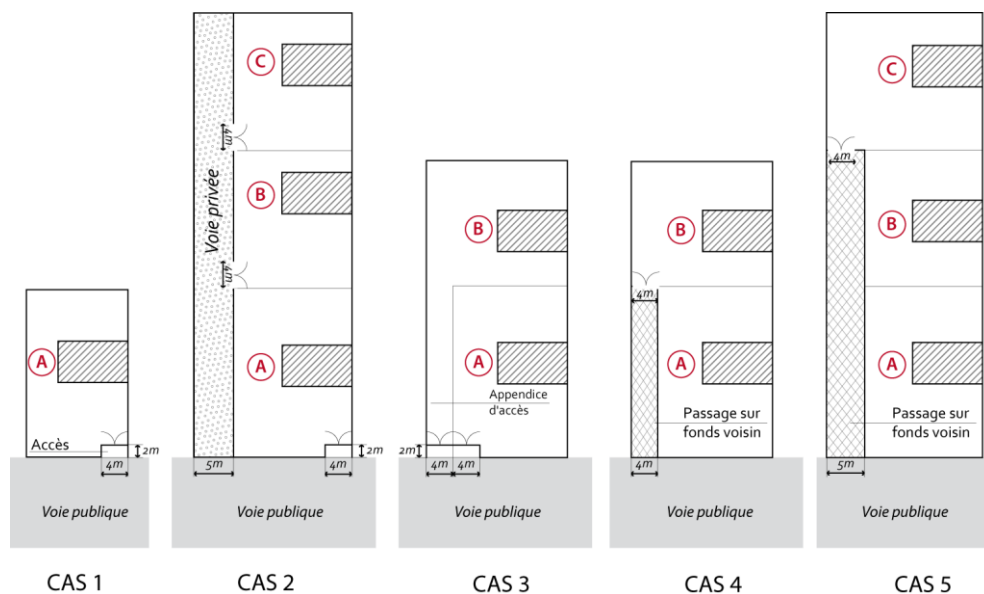
Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière.

L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

On distingue :

- l'accès direct sur une voie publique ou privée (cas 1 et 2)
- Le passage sur fonds voisin est considéré comme une voie de desserte dès lors qu'il dessert une construction sur l'arrière (cas 4 et 5).
- Dans le cas de 2 constructions réalisées en double front, la largeur de cette voie est de 4 mètres (cas 3 et 4).
- A partir de 3 constructions réalisées en double front et dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, la largeur de voie est au minimum de 5 mètres (cas 2 et 5).



Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En bordure des voies, les portails doivent être implantés avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement dans le cas d'une habitation desservie et de 5 mètres si plusieurs habitations sont desservies, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI) et les sentiers touristiques.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière sauf demande d'un regroupement des accès par le gestionnaire de la voirie.

**ZONE
UB**

■ Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées 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...

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.

**ZONE
UB**

Article 4 – Desserte par les réseaux

■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

■ Assainissement – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

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

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

■ Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

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 cas d'absence de réseau public ou d'insuffisante capacité du réseau existant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle par un dispositif approprié dont le volume se calcule selon la formule suivante :

Surface étanche (surface de toiture et dallage divers) x 60 mm/h (débit de pluie exceptionnelle sur la région) x 0,70 (coefficient d'abattement)

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite.

Les eaux de toiture pourront être recueillies et servir à l'arrosage des plantations.

■ Réseaux divers

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

■ Défense Extérieure Contre l'Incendie

L'annexe 1 du présent règlement de PLU indique, selon le type de bâtiment et par conséquent la catégorie de risque :

- Les besoins en eau ;
- Les distances entre les Points d'Eau d'Incendie (PEI) et les bâtiments ;
- Les distances entre les Points d'Eau d'Incendie (PEI).

■ Collecte des ordures ménagères

Dans le cadre des opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat, mixte ou d'activités économiques, il peut être demandé de prévoir des locaux poubelles fermés suffisamment dimensionnés.

**ZONE
UB**

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

■ Dispositions générales

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- A l'alignement de la voie ou en respectant un recul minimal de 7 mètres par rapport à l'axe de la RD956 ;
- en respectant un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD135 ;
- en respectant un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer ;
- avec un retrait de 20 mètres minimum de berges de l'Eze.

■ Dispositions particulières

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

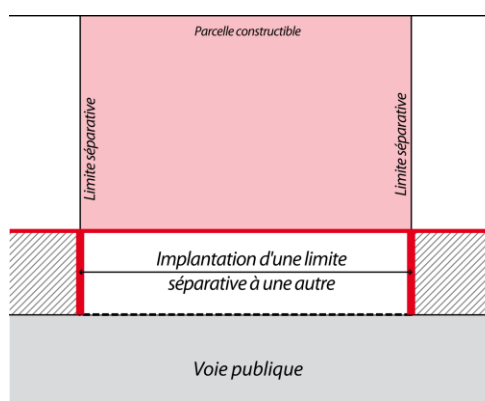
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aux installations sportives et de loisirs.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

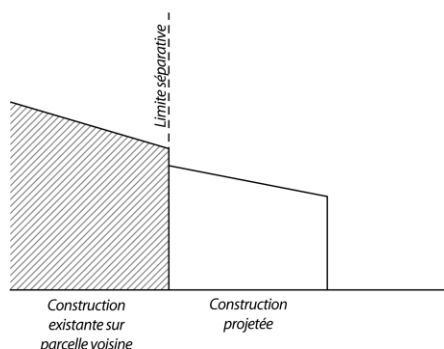
■ Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit d'une limite séparative latérale à l'autre (cas 1) ;

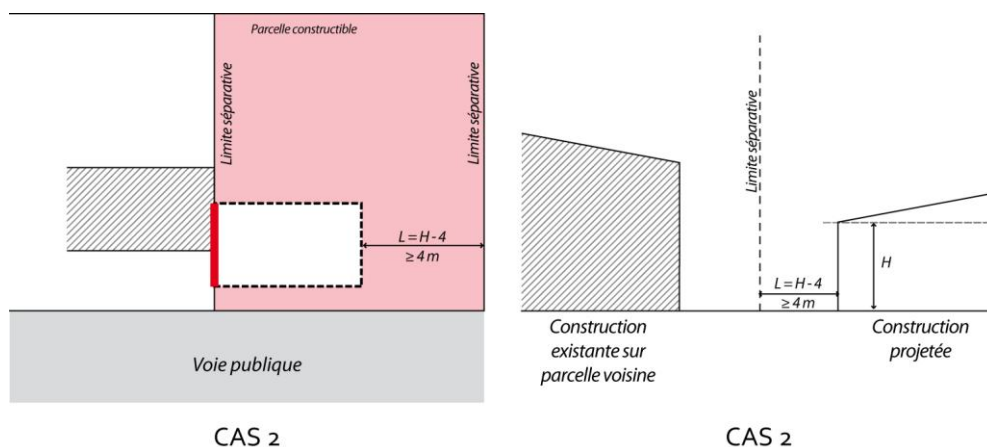


CAS 1



CAS 1

- Soit sur une des limites séparatives latérales en respectant un recul (L) au moins égal à la différence de niveau (H) entre tout point du bâtiment à édifier et le point le plus proche de la limite séparative, diminuée de 4 mètres, avec un minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative opposée, soit $L = H - 4 \geq 4\text{m}$ (cas 2) ;



L'implantation des annexes est possible sur les limites séparatives.

■ Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

Article 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 70% de la surface de l'unité foncière.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 6,50 mètres à l'égout du toit (ou acrotère) et 8 mètres au faîtage.

Les annexes à l'habitation ne pourront excéder une hauteur au faîtage égale à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif existants et nouveaux, ni 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 11 – Aspect extérieur

■ Dispositions générales

En accord avec l'Art. R111-27 du Code de l'Urbanisme « Le 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. »



▪ Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les déblais/remblais doivent figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum.

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

Les travaux de terrassement 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 faîtages sont généralement parallèles aux courbes de niveau.

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

▪ Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne intégration dans leur environnement.

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...).

Le choix des matériaux, des couvertures et des façades ainsi que leurs teintes sera soumis à l'avis du maire assisté de l'architecte-conseil afin de donner une harmonie d'aspect entre le bâti et le paysage environnant.

■ Volumétrie

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

De même doivent être évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti. Cette simplicité doit notamment être recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale doit rester dominante. Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.

■ Couvertures

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal d'aspect vieilli. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes doivent être comprises entre 25 et 35%. Elles doivent se terminer sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, d'autres matériaux pourront être envisagés.

Les débords de toiture doivent être choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple :

- Génoise ;
- Corniche, pierre, plâtre, de type traditionnel ;
- Débord de chevrons (seulement en présence de tuiles plates existantes).

En réhabilitation, les terrasses en toiture sont parfois nécessaires pour amener de la lumière. Les terrasses en toiture et les terrasses couvertes type « Séchoir » pourront être admises dans certains cas. Mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toiture. Elles devront être situées à plus de 2,50 mètres en arrière de la ligne d'égout, être peu visibles depuis l'espace public et être proportionnées à la volumétrie du bâtiment.

En construction neuve, dans certains cas et parfois en réhabilitation, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

■ Percements

Les pleins prédominent sur les vides.

En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1 x 1,5 à 1,6 et ne dépasseront que rarement 1 mètre de large. D'autres types de baies plus larges peuvent être prévus. Les fenestrons (un seul vantail) seront sensiblement carrés, légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.

En construction neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

■ Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Les placages de pierres ou d'autres matériaux seront à éviter.

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

Les linteaux bois apparents sont à proscrire, ils devront être réenduits.

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

Dans le cas de réhabilitation, les décors existants (bandeaux, encadrements en enduit lissé, frises, fenêtres en trompe-l'œil, etc.) seront conservés ou restaurés. Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux de restructuration des bâtiments y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Les modifications ou réparations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les façades devront être enduites (et éventuellement badigeonnées à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche ou maritime. L'enduit préconisé, à base de sables colorés de pays d'ocre ou d'oxydes métalliques, sera frotassé et de teinte soutenue. Un échantillon d'enduit devra être réalisé sur la façade pour accord préalable. La teinte de finition devra s'harmoniser avec la teinte des façades voisines.

Pourra également être utilisé pour la construction neuve un enduit frotassé de teinte soutenue (éviter les couleurs trop claires).

■ Menuiseries

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

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

**ZONE
UB**

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 cadre ou persiennes.

Les volets roulants ne sont pas autorisés. Ils peuvent être utilisés seulement en rez-de-chaussée sur les grandes baies vitrées. Ils devront être de même couleur que les autres volets.

■ Détails architecturaux

Les climatisations devront être intégrées dans des caissons en serrurerie et de préférence ne pas être implantées en façade sur rue. Les évacuations seront obligatoirement raccordées au réseau d'eaux usées. Les goulottes en façade sont interdites. Leur implantation tiendra toujours compte des éventuelles nuisances pour les riverains.

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

On évitera l'ajout de balcons sur des bâtiments existants, particulièrement sur rue.

Les souches de cheminées devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.

Les solins en produits aluminobitumineux apparents seront à éviter.

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

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

Clôtures : dans un quartier, la clôture est un élément essentiel qui assure la continuité architecturale de la rue. Elle doit être de forme simple :

- En général en maçonnerie pleine (les parties en bois étant exclues) enduite de même type que la construction, et éventuellement surmontée d'une grille, d'une hauteur suffisante pour assurer une continuité, préserver l'intimité, modulable selon le quartier, avec un maximum de 1,80 mètre. Côté rue, la clôture sera composée d'un muret de 0,80 mètre de haut maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture ne devant pas excéder 1,80 mètre.
- Dans certains quartiers, des clôtures grillagées (sur piquets métalliques) éventuellement doublées d'une haie vive peuvent être admises, sans muret de soubassement maçonné d'une hauteur supérieure à 0,50 mètre, enduit comme la construction.

Les clôtures seront obligatoirement ajourées pour laisser passer l'écoulement naturel des eaux de pluies.

Les portails devront être proportionnés et en harmonie avec la clôture et le bâtiment à créer. Des murs d'accompagnement (limités en longueur et ne dépassant pas la hauteur du portail) pourront être réalisés.

Photovoltaïque : ces dispositifs devront s'intégrer au maximum dans l'architecture de la construction et doivent être proportionnés à la couverture ou aux façades concernées.

■ Eclairage

Les appareils d'éclairage extérieur seront équipés de dispositifs permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant toute diffusion de la lumière vers le ciel et les mitoyens. Ces dispositifs d'éclairage devront disposer d'une technologie non agressive.

Article 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.

Pour chaque place de stationnement, une surface moyenne de 25 m², dégagement y compris, doit être prévue. Les places ont une largeur minimale de 2,30 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Lorsque des travaux d'extension d'une construction existante sont programmés, ces travaux doivent intégrer la satisfaction des besoins en stationnement engendrés par l'extension ainsi que la satisfaction des besoins en stationnement de la construction existante qui ne seraient pas satisfaits à ce jour.

Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature de l'équipement, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

■ Dispositions particulières

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement poids lourds, cars, deux roues et livraison sont à estimer en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

Article 13 – Espaces libres et plantations

■ Règle quantitative

Sur l'ensemble de la zone et pour chaque unité foncière, au minimum 15 % de la surface totale du terrain sera traitée en pleine terre. Cet espace pourra accueillir les dispositifs de gestion des eaux pluviales mentionnés à l'article 4 de la zone.

■ Règle qualitative

Les éléments caractéristiques du paysage (haies, murs de pierre...) doivent être conservés s'ils peuvent s'intégrer aux aménagements.

Les haies monospécifiques sont interdites. La plantation d'essences méditerranéennes est à privilégier, en évitant les plantes allergènes et invasives.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées dans toute la mesure des possibilités techniques : arbres de haute tige pour l'ombrage et massifs arbustifs d'accompagnement.

Article 14 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

■ Transports alternatifs à l'automobile

Toute construction ou opération peut prévoir les aménagements adaptés à sa taille et à sa destination pour faciliter les déplacements collectifs, piétonniers et cyclables ainsi que le garage aisé des cycles, l'arrêt ou le stationnement des véhicules de transport collectif, le cas échéant.

Pour le stationnement des cycles, il sera exigé :

- Habitat collectif et opérations d'ensemble : minimum 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m² ;
- Commerces, bureaux et Etablissements Recevant du Public (ERP) : minimum 1,5% de la surface de plancher.

Ces abris pourront être mutualisés à plusieurs opérations ; dans ce cas, la mutualisation doit être justifiée.

**ZONE
UB**

■ Consommation d'énergie et confort thermique

Des systèmes collectifs de production d'énergie devront être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Organisation, orientations et formes des constructions doivent permettre la limitation de la consommation d'énergie et la protection vis à vis des vents dominants.

Il est recommandé :

- d'intégrer des protections solaires pour limiter le réchauffement estival des bâtiments,
- d'installer des dispositifs de faible consommation énergétique, ou si l'architecture le permet, de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement des constructions (chaudières bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque...),
- de prévoir des systèmes passifs et privilégier une inertie lourde pour le confort d'été pour éviter le recours ultérieur aux installations de climatiseurs individuels,
- d'utiliser des matériaux durables de construction,
- de localiser judicieusement, dès le plan de masse, les plantations pour obtenir un ombrage estival.

■ Espaces publics ou collectifs

La conception des espaces doit concilier qualité des ambiances, sécurité des espaces et réductions des charges d'entretien.

L'éclairage public doit être réglable la nuit aux plus faibles heures de fréquentation dans un double souci d'économie et de protection de l'avifaune.

■ Imperméabilisation des sols

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé des stationnements sur sol perméable, au moins en partie, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'article 13 fixe également un coefficient d'espace de pleine terre dans le but de minimiser l'imperméabilisation des sols.

Article 15 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra prévoir les aménagements et dispositifs nécessaires au raccordement au réseau de fibre optique (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

**ZONE
UB**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ZONE
UC

« La zone **UC** correspond zone urbaine de plus faible densité, avec des extensions périphériques composées majoritairement de maisons individuelles, au niveau des quartiers de la Ferrage, des Prés Neufs, de Coste-Gaye, de l'Ourgouse et de Saint Roch.

Elle comprend également des sous-secteurs **UCa** correspondant à des lotissements plus densément bâtis : la Ferrage, Marcel Pagnol, les Vieilles Vignes et les Prés Neufs. »

La zone UC est concernée, en tout ou partie, par les risques :

- Sismique,
- Retrait et gonflement des argiles (aléa faible),
→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement, article 8
- Inondation.

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

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites en zone UC les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées aux activités hôtelières,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions à destination de bureaux excepté celles mentionnées à l'article 2 de la zone,
- les Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE),
- la pratique du camping ou du caravanning ou le stationnement de caravanes,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les abris en structure légère, transportables ou démontables, quelle qu'en soit la nature et la destination,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de matériaux et matériels,
- les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une construction ou installation autorisée dans la zone,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les stands et champs de tir,
- les parcs d'attraction permanents de jeux et de sport, les pistes de sport mécanique.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions, dans toute la zone :

- les constructions à destination de bureaux sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 75m².

Sur une même unité foncière :

- Tout programme de construction à usage d'habitation de plus de 3 logements devra comporter au minimum 30% de logements locatifs sociaux en nombre et 25% en surface de plancher, reconnus comme tels par la législation en vigueur.
Pour un projet de 4 ou 5 logements, le nombre de logements locatifs sociaux à produire sera arrondi à l'unité inférieure lorsque le chiffre après la virgule est compris entre 1 et 4 et sera arrondi à l'unité supérieure lorsque le chiffre après la virgule est compris entre 5 et 9.
A partir de 6 logements, le nombre de logements locatifs sociaux à produire sera arrondi à l'unité supérieure.
- Dans le cas de logements préexistants sur cette même unité foncière, ces derniers sont à comptabiliser pour le calcul du nombre de logements locatifs sociaux à créer. Pour exemple, si deux constructions à usage d'habitation sont déjà existantes sur une même unité foncière, la création de deux nouveaux logements sur le même terrain impliquera l'intégration d'un logement locatif social en respectant la règle précédente.

Les exhaussements et affouillements de sols et la réalisation de tout aménagement liés à une opération routière prévue dans le cadre d'un emplacement réservés sont autorisés.

La zone UC étant concernée par le risque inondation, les règles de constructibilité inhérentes à ce risque s'appliquent.

→ **Se référer au plan de zonage, aux dispositions générales du présent règlement, article 9, et au PPRI de l'Eze intégré aux Servitudes d'Utilité Publique du PLU.**

**ZONE
UC**

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 – Accès et voirie

■ Accès

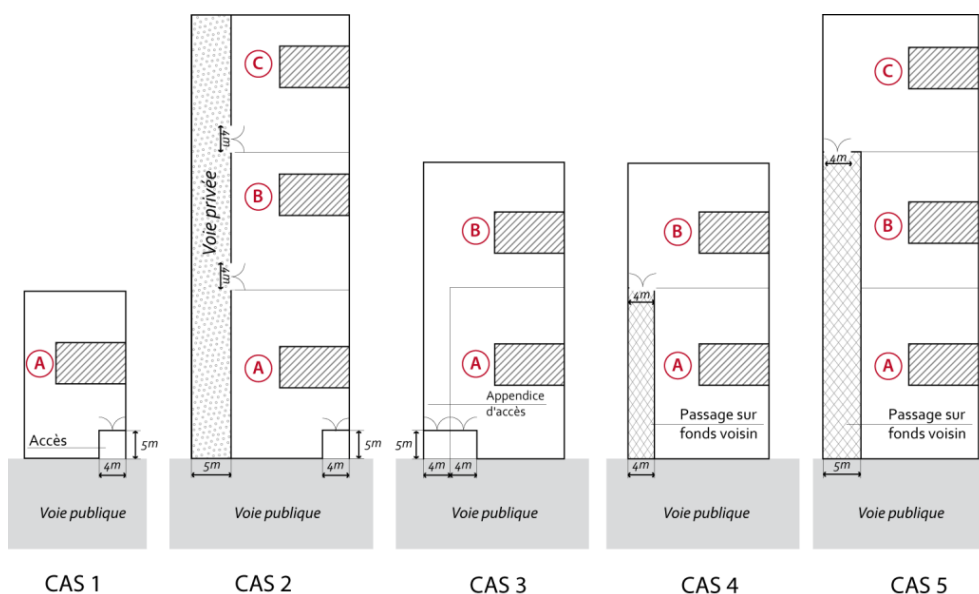
Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière, sauf demande du gestionnaire de la voirie.

L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

On distingue :

- l'accès direct sur une voie publique ou privée (cas 1 et 2)
- Le passage sur fonds voisin est considéré comme une voie de desserte dès lors qu'il dessert une construction sur l'arrière (cas 4 et 5).
- Dans le cas de 2 constructions réalisées en double front, la largeur de cette voie est de 5 mètres (cas 3 et 4).
- A partir de 3 constructions réalisées en double front et dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, la largeur de voie est au minimum de 5 mètres (cas 2 et 5).



Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En bordure des voies, les portails doivent être implantés avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI) et les sentiers touristiques.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière sauf demande d'un regroupement des accès par le gestionnaire de la voirie.

**ZONE
UC**

■ Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées 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...

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.

**ZONE
UC**

Article 4 – Desserte par les réseaux

■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

■ Assainissement – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

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

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

■ Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

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 cas d'absence de réseau public ou d'insuffisante capacité du réseau existant (capacité déterminée par le gestionnaire du réseau), les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle par un dispositif approprié dont le volume se calcule selon la formule suivante :

Surface étanche (surface de toiture et dallage divers) x 60 mm/h (débit de pluie exceptionnelle sur la région) x 0,70 (coefficient d'abattement)

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite.

Les eaux de toiture pourront être recueillies et servir à l'arrosage des plantations.

■ Réseaux divers

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

■ Défense Extérieure Contre l'Incendie

L'annexe 1 du présent règlement de PLU indique, selon le type de bâtiment et par conséquent la catégorie de risque :

- Les besoins en eau ;
- Les distances entre les Points d'Eau d'Incendie (PEI) et les bâtiments ;
- Les distances entre les Points d'Eau d'Incendie (PEI).

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

■ Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone UC, les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter en respectant un recul minimal de :

- 10 mètres de l'axe de la RD956,
- 10 mètres de l'axe des autres voies et emprises publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer,
- 20 mètres des berges de l'Eze,
- 20 mètres des berges de l'Ourgouse,
- 10 mètres des berges des autres cours d'eau ou canaux.

Dans les sous-secteurs UCa, les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter en respectant un recul minimal de :

- 10 mètres de l'axe de la RD 165,
- 6 mètres de l'axe des autres voies publiques ou privées, existantes, modifiées ou à créer,
- 20 mètres des berges de l'Eze.

■ Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas à l'extension, l'aménagement ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où ce non respect n'est pas aggravé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

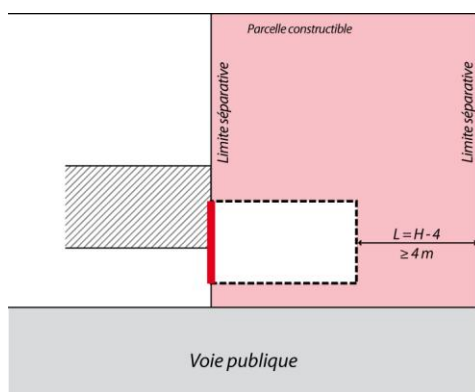
■ Dispositions générales

Dans le sous-secteur UCa, les constructions doivent s'implanter :

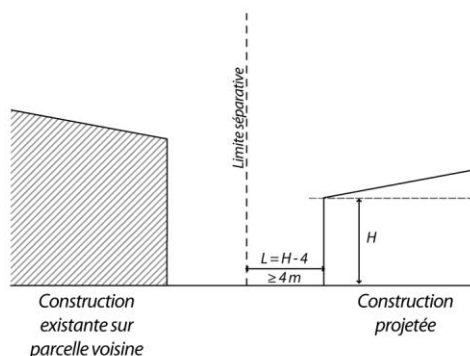
- Soit sur une des limites séparatives latérales en respectant un recul (L) par rapport à la limite séparative opposée au moins égal à la différence de niveau (H) entre tout point du bâtiment à édifier et le point le plus proche de la limite séparative, diminuée de 4 mètres, avec un minimum de 4 mètres, soit $L = H - 4 \geq 4\text{m}$ (cas 1) ;

ZONE
UC

**ZONE
UC**

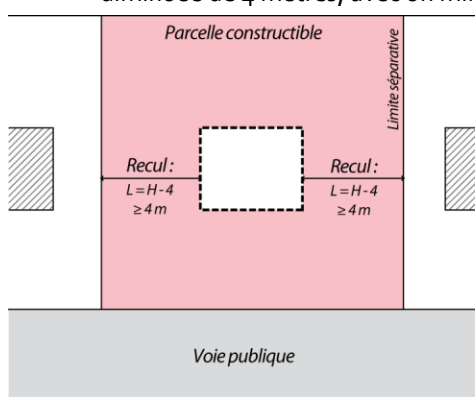


CAS 1

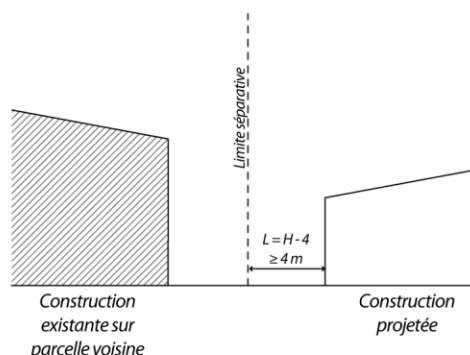


CAS 1

- Soit en respectant un recul (L) au moins égal à la différence de niveau (H) entre tout point du bâtiment à édifier et le point le plus proche de la limite séparative, diminuée de 4 mètres, avec un minimum de 4 mètres, soit $L = H - 4 \geq 4 \text{ m}$ (cas 2) ;



CAS 2



CAS 2

Dans le reste de la zone UC, les constructions et piscines doivent s'implanter en respectant un recul (L) au moins égal à la différence de niveau (H) entre tout point du bâtiment à édifier et le point le plus proche de la limite séparative, diminuée de 4 mètres, avec un minimum de 4 mètres, soit $L = H - 4 \geq 4 \text{ m}$.

Dans l'ensemble de la zone UC, l'implantation des annexes est possible sur les limites séparatives.

■ Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas à l'extension, l'aménagement ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où ce non respect n'est pas aggravé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

Article 9 – Emprise au sol

Dans la zone UC, l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 30% de la surface de l'unité foncière.

Dans le sous-secteur UCa, l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 40% de la surface de l'unité foncière.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 6,50 mètres à l'égout du toit (ou acrotère) et 8 mètres au faîtage.

Les annexes à l'habitation ne pourront excéder une hauteur au faîtage égale à :

- 3,5 mètres dans le cas d'une implantation en limite séparative, et sur une profondeur de 4 mètres,
- 4 mètres dans le cas d'une implantation à minimum 4 mètres de la limite séparative.

Article 11 – Aspect extérieur

■ Dispositions générales

En accord avec l'Art. R111-27 du Code de l'Urbanisme « *Le 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.* »

■ Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les déblais/remblais doivent figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum.

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

Les travaux de terrassement 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 faîtages sont généralement parallèles aux courbes de niveau.

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

■ Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne intégration dans leur environnement.

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...).

Le choix des matériaux, des couvertures et des façades ainsi que leurs teintes sera soumis à l'avis du maire assisté de l'architecte-conseil afin de donner une harmonie d'aspect entre le bâti et le paysage environnant.

■ Volumétrie

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

De même doivent être évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti. Cette simplicité doit notamment

ZONE
UC

être recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale doit rester dominante. Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.

■ Couvertures

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal d'aspect vieilli. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes doivent être comprises entre 25 et 35%. Elles doivent se terminer sans dépassement sur les murs pignons.

Les débords de toiture doivent être choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple :

- Génoise,
- Corniche, pierre, plâtre, de type traditionnel.
- Débord de chevrons (seulement en présence de tuiles plates existantes).

Dans certains cas, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

■ Percements

Les pleins prédominent sur les vides, les façades Nord et les pignons sont peu percés.

En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1 x 1,5 à 1,6 et ne dépasseront que rarement 1 mètre de large. D'autres types de baies plus larges peuvent être prévus. Les fenestrons (un seul vantail) seront sensiblement carrés, légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.

En construction neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

Dans les zones soumises à fort ruissellement pluvial, les ouvertures devront être réduites dans le sens du passage de l'eau, aucune ouverture majeure ne sera admise.

■ Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Les placages de pierres ou d'autres matériaux seront à éviter.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux de restructuration des bâtiments y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Les modifications ou réparations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les façades devront être enduites avec un enduit frotassé de teinte soutenue (éviter les couleurs trop claires, le blanc est à proscrire).

■ Menuiseries

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

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

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

ZONE
UC

Les volets roulants ne sont pas autorisés. Ils peuvent être utilisés seulement en rez-de-chaussée sur les grandes baies vitrées. Ils devront être de même couleur que les autres volets.

■ Détails architecturaux

Les climatisations devront être intégrées dans des caissons en serrurerie ou en bois et de préférence ne pas être implantées en façade sur rue. Les évacuations seront obligatoirement raccordées au réseau d'eaux usées. Les goulottes en façade sont interdites. Leur implantation tiendra toujours compte des éventuelles nuisances pour les riverains.

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

Les souches de cheminées devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.

Les solins en produits aluminobitumineux apparents seront à éviter.

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

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

Clôtures : dans un quartier, la clôture est un élément essentiel qui assure la continuité architecturale de la rue. Elle doit être de forme simple :

Seules les clôtures grillagées (sur piquets métalliques) éventuellement doublées d'une haie vive peuvent être autorisées, sans soubassements maçonnés d'une hauteur supérieure à 0,50 mètre, enduits de la même façon que la construction. Sur rue, il pourra s'agir d'une grille sur un muret d'une hauteur maximale de 0,60 m doublé d'une haie vive.

Les clôtures seront obligatoirement ajourées pour laisser passer l'écoulement naturel des eaux de pluies.

Les portails devront être proportionnés et en harmonie avec la clôture et le bâtiment à créer. Des murs d'accompagnement (limités en longueur et ne dépassant pas la hauteur du portail) pourront être réalisés.

Des murs maçonnés, enduits comme la construction, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre pourront être autorisés en limite séparative avec les zones destinées à recevoir des activités industrielles et artisanales ou entre lots dans la zone UCa. Dans ce cas, en bordure de voirie publique, seuls sont autorisés des murets d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmontés d'une grille ou d'un grillage, avec une hauteur totale de 1,80 mètre maximum.

Aménagements ou accompagnements : les extensions de lignes électriques et téléphoniques et les raccordements seront de préférence enterrés sauf impossibilités techniques. Les citernes de combustibles ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Photovoltaïque : ces dispositifs devront s'intégrer au maximum dans l'architecture de la construction et doivent être proportionnés à la couverture ou aux façades concernées.

■ Eclairage

ZONE
UC

Les appareils d'éclairage extérieur seront équipés de dispositifs permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant toute diffusion de la lumière vers le ciel et les mitoyens. Ces dispositifs d'éclairage devront disposer d'une technologie non agressive.

**ZONE
UC**

Article 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.

Pour chaque place de stationnement, une surface moyenne de 25 m², dégagement y compris, doit être prévue. Les places ont une largeur minimale de 2,30 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher.

Lorsque des travaux d'extension d'une construction existante sont programmés, ces travaux doivent intégrer la satisfaction des besoins en stationnement engendrés par l'extension ainsi que la satisfaction des besoins en stationnement de la construction existante qui ne seraient pas satisfaits à ce jour.

Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature de l'équipement, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

■ Dispositions particulières

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement poids lourds, cars, deux roues et livraison sont à estimer en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

Article 13 – Espaces libres et plantations

■ Règle quantitative

Dans la zone UC, au minimum 50 % de la surface totale du terrain sera traitée en pleine terre.

Dans le sous-secteur UCa, au minimum 40 % de la surface totale du terrain sera traitée en pleine terre.

Cet espace de pleine terre pourra accueillir les dispositifs de gestion des eaux pluviales mentionnés à l'article 4 de la zone.

■ Règle qualitative

Les éléments caractéristiques du paysage (haies, murs de pierre...) doivent être conservés s'ils peuvent s'intégrer aux aménagements.

Les haies monospécifiques sont interdites. La plantation d'essences méditerranéennes est à privilégier, en évitant les plantes allergènes et invasives.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées dans toute la mesure des possibilités techniques : arbres de haute tige pour l'ombrage et massifs arbustifs d'accompagnement.

Article 14 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

■ Transports alternatifs à l'automobile

ZONE
UC

Toute construction ou opération peut prévoir les aménagements adaptés à sa taille et à sa destination pour faciliter les déplacements collectifs, piétonniers et cyclables ainsi que le garage aisé des cycles, l'arrêt ou le stationnement des véhicules de transport collectif, le cas échéant.

Pour le stationnement des cycles, il sera exigé :

- Habitat collectif et opérations d'ensemble : minimum 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m² ;
- Bureaux et Etablissements Recevant du Public (ERP) : minimum 1,5% de la surface de plancher.

Ces abris pourront être mutualisés à plusieurs opérations ; dans ce cas, la mutualisation doit être justifiée.

■ Consommation d'énergie et confort thermique

Des systèmes collectifs de production d'énergie devront être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Organisation, orientations et formes des constructions doivent permettre la limitation de la consommation d'énergie et la protection vis à vis des vents dominants.

Il est recommandé :

- d'intégrer des protections solaires pour limiter le réchauffement estival des bâtiments,
- d'installer des dispositifs de faible consommation énergétique, ou si l'architecture le permet, de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement des constructions (chaudières bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque...),
- de prévoir des systèmes passifs et privilégier une inertie lourde pour le confort d'été pour éviter le recours ultérieur aux installations de climatiseurs individuels,
- d'utiliser des matériaux durables de construction,
- de localiser judicieusement, dès le plan de masse, les plantations pour obtenir un ombrage estival.

■ Espaces publics ou collectifs

La conception des espaces doit concilier qualité des ambiances, sécurité des espaces et réductions des charges d'entretien.

L'éclairage public doit être réglable la nuit aux plus faibles heures de fréquentation dans un double souci d'économie et de protection de l'avifaune.

■ Imperméabilisation des sols

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé des stationnements sur sol perméable, au moins en partie, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'article 13 fixe également un coefficient d'espace de pleine terre dans le but de minimiser l'imperméabilisation des sols.

Article 15 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra prévoir les aménagements et dispositifs nécessaires au raccordement au réseau de fibre optique (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

ZONE
UD

« La zone **UD** correspond à des secteurs situés aux extrémités de la tâche urbaine (quartier du Long Mur notamment), aux possibilités de densification réduites du fait de l'absence de réseaux publics (assainissement, électricité...) et d'aménagements de l'espace public. Certains secteurs présentent également des conditions physiques contraignantes (topographie...).

La zone UD est concernée, en tout ou partie, par les risques :

- Sismique,
- Retrait et gonflement des argiles (aléa faible),
→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement, article 8
- Inondation.

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

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites en zone UD les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées aux activités hôtelières,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions de bureaux,
- les Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE),
- la pratique du camping ou du caravanning ou le stationnement de caravanes,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les abris en structure légère, transportables ou démontables, quelle qu'en soit la nature et la destination,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de matériaux et matériels,
- les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une construction ou installation autorisée dans la zone.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Néant.

La zone UD étant concernée par le risque inondation, les règles de constructibilité inhérentes à ce risque s'appliquent.

→ Se référer au plan de zonage, aux dispositions générales du présent règlement, article 9, et au PPRI de l'Eze intégré aux Servitudes d'Utilité Publique du PLU.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 – Accès et voirie

■ Accès

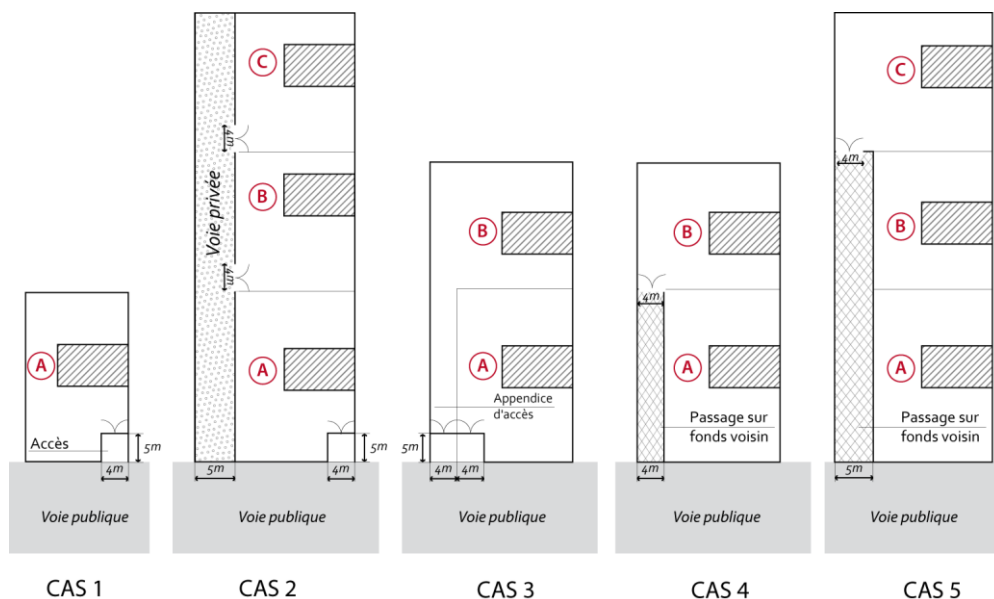
Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière.

L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

On distingue :

- L'accès direct sur une voie publique ou privée (cas 1 et 2)
- Le passage sur fonds voisin est considéré comme une voie de desserte dès lors qu'il dessert une construction sur l'arrière (cas 4 et 5).
- Dans le cas de 2 constructions réalisées en double front, la largeur de cette voie est de 5 mètres (cas 3 et 4).
- A partir de 3 constructions en double front, la largeur de voie est au minimum de 5 mètres (cas 2 et 5).
- Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, la largeur de voie est au minimum de 6 mètres.



Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En bordure des voies, les portails doivent être implantés avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI) et les sentiers touristiques.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière sauf demande d'un regroupement des accès par le gestionnaire de la voirie.

ZONE
UD

■ Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées 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...

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.

ZONE
UD

Article 4 – Desserte par les réseaux

■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

■ Assainissement – Eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes, toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines.

De même, 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 s'il existe.

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

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. Les constructions nouvelles et extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve d'une bonne aptitude des sols à recevoir de tels dispositifs, après avis du SPANC.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

■ Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

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 cas d'absence de réseau public ou d'insuffisante capacité du réseau existant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle par un dispositif approprié dont le volume se calcule selon la formule suivante :

Surface étanche (surface de toiture et dallage divers) x 60 mm/h (débit de pluie exceptionnelle sur la région) x 0,70 (coefficient d'abattement)

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite.

Les eaux de toiture pourront être recueillies et servir à l'arrosage des plantations.

■ Réseaux divers

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

■ Défense Extérieure Contre l'Incendie

L'annexe 1 du présent règlement de PLU indique, selon le type de bâtiment et par conséquent la catégorie de risque :

- Les besoins en eau ;
- Les distances entre les Points d'Eau d'Incendie (PEI) et les bâtiments ;
- Les distances entre les Points d'Eau d'Incendie (PEI).

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

■ Dispositions générales

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter en respectant un recul minimal de :

- 10 mètres par rapport à l'axe de la RD956,
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer,
- 20 mètres des berges de l'Eze,
- 10 mètres de berges des autres cours d'eau ou canaux.

■ Dispositions particulières

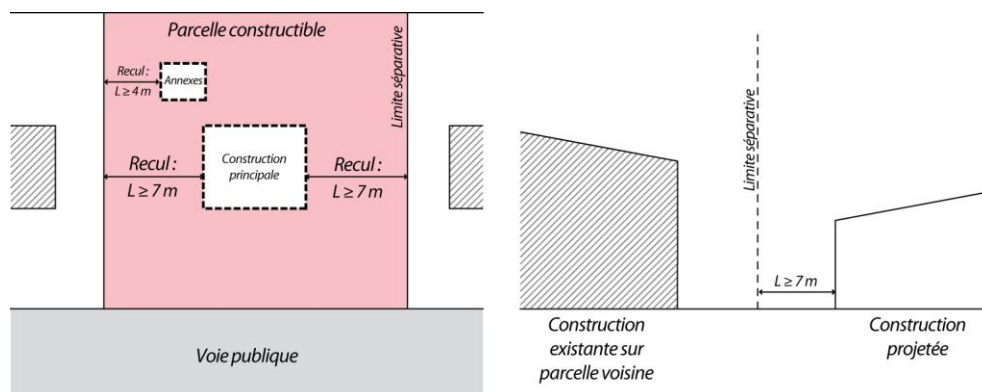
Les dispositions générales ne s'appliquent pas à l'extension, l'aménagement ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où ce non respect n'est pas aggravé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 7 mètres de chacune des limites séparatives.

Les annexes et piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 4 mètres des limites séparatives.



**ZONE
UD**

ZONE
UD

■ Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- à l'extension, l'aménagement ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où ce non respect n'est pas aggravé.

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

Non règlementé.

Article 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 20% de la surface de l'unité foncière.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 3,5 mètres à l'égout du toit (ou acrotère) et 5 mètres au faîtage. La hauteur au faîtage peut être portée à 8 mètres sur 25% maximum de la surface de la toiture, avec une pente de toiture comprise entre 25 et 35 %.

Dans le cas de constructions existantes, une surélévation est autorisée jusqu'à 8 mètres au faîtage sur le volume existant, avec une pente de toiture comprise entre 25 et 35 %.

Les annexes à l'habitation ne pourront excéder une hauteur au faîtage égale à 3,5 mètres.

Article 11 – Aspect des constructions

■ Dispositions générales

En accord avec l'Art. R111-27 du Code de l'Urbanisme « *Le 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.* »

■ Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les déblais/remblais doivent figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum.

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

Les travaux de terrassement 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 faîtages sont généralement parallèles aux courbes de niveau.

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

■ Aspect des constructions

ZONE
UD

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne intégration dans leur environnement.

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...).

Le choix des matériaux, des couvertures et des façades ainsi que leurs teintes sera soumis à l'avis du maire assisté de l'architecte-conseil afin de donner une harmonie d'aspect entre le bâti et le paysage environnant.

■ Volumétrie

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

De même doivent être évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti. Cette simplicité doit notamment être recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale doit rester dominante. Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.

■ Couvertures

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal d'aspect vieilli. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes doivent être comprises entre 25 et 35%. Elles doivent se terminer sans dépassement sur les murs pignons.

Les débords de toiture doivent être choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple :

- Génoise,
- Corniche, pierre, plâtre, de type traditionnel,
- Débord de chevrons (seulement en présence de tuiles plates existantes).

Dans certains cas, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

■ Percements

Les pleins prédominent sur les vides, les façades Nord et les pignons sont peu percés.

En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1 x 1,5 à 1,6 et ne dépasseront que rarement 1 mètre de large. D'autres types de baies plus larges peuvent être prévus. Les fenestrons (un seul vantail) seront sensiblement carrés, légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.

En construction neuve, les couvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

Dans les zones soumises à fort ruissellement pluvial, les ouvertures devront être réduites dans le sens du passage de l'eau, aucune ouverture majeure ne sera admise.

■ Traitement des façades

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

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son

ZONE
UD

ordonnancement, les travaux de restructuration des bâtiments y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Les modifications ou réparations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les façades devront être enduites avec un enduit frotté de teinte soutenue (éviter les couleurs trop claires, le blanc est à proscrire).

■ Menuiseries

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

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

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

Les volets roulants ne sont pas autorisés. Ils peuvent être utilisés seulement en rez-de-chaussée sur les grandes baies vitrées. Ils devront être de même couleur que les autres volets.

■ Détails architecturaux

Les climatisations devront être intégrées dans des caissons en serrurerie ou en bois et de préférence ne pas être implantées en façade sur rue. Les évacuations seront obligatoirement raccordées au réseau d'eaux usées. Les goulottes en façade sont interdites. Leur implantation tiendra toujours compte des éventuelles nuisances pour les riverains.

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

Les souches de cheminées devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.

Les solins en produits aluminobitumineux apparents seront à éviter.

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

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

Clôtures : dans un quartier, la clôture est un élément essentiel qui assure la continuité architecturale de la rue. Elle doit être de forme simple.

Seules les clôtures grillagées (sur piquets métalliques) éventuellement doublées d'une haie vive peuvent être autorisées, sans soubassements maçonnés d'une hauteur supérieure à 0,50 mètre, enduits de la même façon que la construction.

Les clôtures seront obligatoirement ajourées pour laisser passer l'écoulement naturel des eaux de pluies.

Les portails devront être proportionnés et en harmonie avec la clôture et le bâtiment à créer. Des murs d'accompagnement (limités en longueur et ne dépassant pas la hauteur du portail) pourront être réalisés.

Aménagements ou accompagnements : les extensions de lignes électriques et téléphoniques et les raccordements seront de préférence enterrés sauf impossibilités

ZONE
UD

techniques. Les citernes de combustibles ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Photovoltaïque : ces dispositifs devront s'intégrer au maximum dans l'architecture de la construction et doivent être proportionnés à la couverture ou aux façades concernées.

■ Eclairage

Les appareils d'éclairage extérieur seront équipés de dispositifs permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant toute diffusion de la lumière vers le ciel et les mitoyens. Ces dispositifs d'éclairage devront disposer d'une technologie non agressive.

Article 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.

Pour chaque place de stationnement, une surface moyenne de 25 m², dégagement y compris, doit être prévue. Les places ont une largeur minimale de 2,30 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Lorsque des travaux d'extension d'une construction existante sont programmés, ces travaux doivent intégrer la satisfaction des besoins en stationnement engendrés par l'extension ainsi que la satisfaction des besoins en stationnement de la construction existante qui ne seraient pas satisfaits à ce jour.

Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature de l'équipement, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

■ Dispositions particulières

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

Article 13 – Espaces libres et plantations

■ Règle quantitative

Sur l'ensemble de la zone et pour chaque unité foncière, au minimum 60 % de la surface totale du terrain sera traitée en pleine terre. Cet espace pourra accueillir les dispositifs de gestion des eaux pluviales mentionnés à l'article 4 de la zone.

■ Règle qualitative

Les éléments caractéristiques du paysage (haies, murs de pierre...) doivent être conservés s'ils peuvent s'intégrer aux aménagements.

Les haies monospécifiques sont interdites. La plantation d'essences méditerranéennes est à privilégier, en évitant les plantes allergènes et invasives.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées dans toute la mesure des possibilités techniques : arbres de haute tige pour l'ombrage et massifs arbustifs d'accompagnement.

Article 14 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

■ Transports alternatifs à l'automobile

Toute construction ou opération peut prévoir les aménagements adaptés à sa taille et à sa destination pour faciliter les déplacements collectifs, piétonniers et cyclables ainsi que le garage aisé des cycles, l'arrêt ou le stationnement des véhicules de transport collectif, le cas échéant.

■ Consommation d'énergie et confort thermique

Des systèmes collectifs de production d'énergie devront être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Organisation, orientations et formes des constructions doivent permettre la limitation de la consommation d'énergie et la protection vis à vis des vents dominants.

Il est recommandé :

- d'intégrer des protections solaires pour limiter le réchauffement estival des bâtiments,
- d'installer des dispositifs de faible consommation énergétique, ou si l'architecture le permet, de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement des constructions (chaudières bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque...),
- de prévoir des systèmes passifs et privilégier une inertie lourde pour le confort d'été pour éviter le recours ultérieur aux installations de climatiseurs individuels,
- d'utiliser des matériaux durables de construction,
- de localiser judicieusement, dès le plan de masse, les plantations pour obtenir un ombrage estival.

■ Espaces publics ou collectifs

La conception des espaces doit concilier qualité des ambiances, sécurité des espaces et réductions des charges d'entretien.

L'éclairage public doit être réglable la nuit aux plus faibles heures de fréquentation dans un double souci d'économie et de protection de l'avifaune.

■ Imperméabilisation des sols

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé des stationnements sur sol perméable, au moins en partie, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'article 13 fixe également un coefficient d'espace de pleine terre dans le but de minimiser l'imperméabilisation des sols.

Article 15 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra prévoir les aménagements et dispositifs nécessaires au raccordement au réseau de fibre optique (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

ZONE
UD

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

ZONE
UE

« La zone **UE** correspond à une zone contigüe au centre ancien destinée à accueillir de petites industries et des entreprises artisanales en entrée Sud du village. Elle comprend un sous-secteur **UEa** situé à l'entrée Nord du village identifiant des activités existantes soumises à des prescriptions architecturales particulières. »

La zone UE est concernée, en tout ou partie, par les risques :

- Sismique,
- Retrait et gonflement des argiles (aléa faible),
→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement, article 8
- Inondation,
- Feux de forêt (aléa moyen).

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

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites en zone UE et sous-secteur UEa, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE) autres que celles mentionnées à l'article 2 de la zone,
- la pratique du camping ou du caravanning ou le stationnement de caravanes,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les abris en structure légère, transportables ou démontables, quelle qu'en soit la nature et la destination,
- les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une construction ou installation autorisée dans la zone,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les stands et champs de tir,
- les parcs d'attraction permanents de jeux et de sport, les pistes de sport mécanique.

Sont interdites en zone UE, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées aux activités commerciales excepté celles mentionnées à l'article 2 de la zone,
- les constructions destinées aux activités hôtelières excepté celles mentionnées à l'article 2 de la zone.

Sont interdites dans le sous-secteur UEa, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées aux activités commerciales,
- les constructions destinées aux activités hôtelières,
- les constructions destinées aux activités industrielles,
- les entrepôts.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions dans la zone UE :

- les constructions destinées aux activités commerciales et hôtelières à condition qu'elles soient en lien direct avec l'activité à vocation agricole existante;
- l'extension et constructions supplémentaires des installations classées existantes ;
- les installations classées nouvelles à condition :
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'installation soit en elle-même peu nuisante, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone soient prises,
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- **Les affouillements et exhaussements du sol** à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la protection contre le risque inondation.



La zone UE étant concernée par les risques inondation et feux de forêt, les règles de constructibilité inhérentes à ces risques s'appliquent.

- ➔ **Pour le risque inondation** : se référer au plan de zonage, aux dispositions générales du présent règlement, article 9, et au PPRI de l'Eze intégré aux Servitudes d'Utilité Publique du PLU.
- ➔ **Pour le risque feux de forêt** : se référer au plan de zonage et aux dispositions générales du présent règlement, article 10.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 – Accès et voirie

■ 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.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

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.

■ Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées 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...

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 4 – Desserte par les réseaux

■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

■ Assainissement – Eaux usées

Dans le sous-secteur UEa :

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. Les constructions nouvelles et extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve d'une bonne aptitude des sols à recevoir de tels dispositifs, après avis du SPANC. 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.

Dans le reste de la zone UE :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

ZONE
UE

**ZONE
UE**

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.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées dans le cas de constructions (notamment industrielles) ayant leur propre système d'assainissement privé (station d'épuration comprise). Tout raccordement au réseau de collecte des eaux usées public est soumis à l'accord préalable du gestionnaire. Celui-ci peut au regard de la nature ou des quantités des effluents rejetés refuser ce raccordement. L'intéressé doit alors réaliser et entretenir son propre système de collecte des eaux usées en conformité avec les lois et réglementations en vigueur.

Dans l'ensemble de la zone UE :

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

Toutes les eaux et matières résiduelles des activités doivent être traitées et évacuées par des dispositifs les rendant conformes aux dispositions des instructions et réglementations en vigueur. Notamment tout constructeur ne pourra en aucun cas raccorder sur son réseau d'évacuation des eaux usées les fosses de récupération d'huiles et d'hydrocarbures ou tout dispositif de recueillement d'eaux chargées de produits industriels (solvants, acides, sels, etc....).

Les effluents des installations classées autorisées doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

■ **Assainissement - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

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 cas d'absence de réseau public ou d'insuffisante capacité du réseau existant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle par un dispositif approprié dont le volume se calcule selon la formule suivante :

Surface étanche (surface de toiture et dallage divers) x 60 mm/h (débit de pluie exceptionnelle sur la région) x 0,70 (coefficient d'abattement)

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite.

Les eaux de toiture pourront être recueillies et servir à l'arrosage des plantations.

Dans le cas d'activités classées ou présentant des risques de pollution des eaux de surface ou réalisant une surface de stationnement supérieure à 500 m², des prétraitements devront répondre aux exigences de la police des eaux.

■ **Réseaux divers**

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

■ **Défense Extérieure Contre l'Incendie**

L'annexe 1 du présent règlement de PLU indique, selon le type de bâtiment et par conséquent la catégorie de risque :

- Les besoins en eau ;
- Les distances entre les Points d'Eau d'Incendie (PEI) et les bâtiments ;
- Les distances entre les Points d'Eau d'Incendie (PEI).

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

■ Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD956 ;
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ;
- 20 mètres des berges de l'Eze ;
- 6 mètres des berges de l'Ourgouse.

Les dépôts de matériaux et de matériel de plein air devront respecter une marge d'isolement de minimum 10 mètres de largeur à partir de la limite des voies et emprises publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

■ Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Sous réserve que les reculs préexistants ne soient pas diminués, ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement, l'extension et la surélévation des constructions existantes.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

■ Dispositions générales

Dans la zone UE (hors secteur UEa) :

- **Par rapport aux limites de la zone** : Les constructions doivent s'implanter à 10 mètres minimum des limites de la zone, sans pouvoir s'implanter sur la limite.
- **Par rapport aux limites séparatives entre lots** : Lorsque les constructions ne joignent pas la limite séparative, la distance (L) de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être égale à la différence de niveau entre ces deux points diminuée de 4 mètres, avec un minimum de 4 mètres, soit $L = H - 4 \geq 4\text{m}$.

Dans le sous-secteur UEa :

Lorsque les constructions ne joignent pas la limite séparative, la distance (L) de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être égale à la différence de niveau entre ces deux points diminuée de 4 mètres, avec un minimum de 4 mètres, soit $L = H - 4 \geq 4\text{m}$.

Dans l'ensemble de la zone UE (dont UEa) :

Les installations ou dépôts de matériaux et matériel de plein air devront respecter une marge d'isolement de minimum 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

■ Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Sous réserve que les reculs préexistants ne soient pas diminués, ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement, l'extension et la surélévation des constructions existantes.

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

Non réglementé.

ZONE
UE

Article 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 75% de la surface de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans le sous-secteur UEa :

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit (ou acrotère) et 9 mètres au faîtage.

Dans le reste de la zone UE :

La hauteur des constructions liées aux activités industrielles en lien avec l'activité agricole ne peut excéder 10 mètres.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit (ou acrotère) et 9 mètres au faîtage.

Des adaptations pourront être accordées pour les superstructures industrielles de type cuve, silo ou antenne de téléphonie mobile.

Si des constructions à usage d'activités existantes dépassent cette hauteur, leur extension pourra être autorisée sous réserve qu'elle poursuive l'existant.

Article 11 – Aspect extérieur

■ Dispositions générales

En accord avec l'Art. R111-27 du Code de l'Urbanisme « *Le 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.* »

■ Implantation et orientation

Les bâtiments seront implantés de préférence selon un axe parallèle aux voies de circulation, soit par alignement de façades, soit par un alignement de pignons.

Les dépôts, aires de stationnement ou de déchargement seront de préférence implantés à l'arrière des parcelles de façon à ne pas être visibles depuis la voie. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

■ Volumétrie

La volumétrie doit exprimer clairement les fonctions de la construction. On évitera les « camouflages » de structure.

Les faîtages seront en général parallèles à la voie.

■ Ouvertures

Les percements feront l'objet d'une étude de composition et ne seront pas le fruit d'une étude basée uniquement sur les besoins fonctionnels.

■ Matériaux

Le choix précis des matériaux et teintes sera soumis à l'avis du maire, assisté de l'architecte-conseil afin de donner une harmonie d'aspect entre les différents lots, le bâti et le paysage environnant.

Dans la zone UE, en fonction de l'importance du bâti pourront être utilisés pour :

- **Les couvertures** : des tuiles rondes ou romanes grand moule de teinte paille, dans certains cas des bacs acier, ou des matériaux industriels à l'exception du fibrociment.

ZONE
UE

ZONE
UE

Les toitures-terrasses pourront être envisagées si la terrasse est d'un aspect soigné et si elle est compatible avec l'architecture du bâtiment et des bâtiments voisins.

- **Les façades :** elles seront réalisées en maçonnerie plus enduit, avec une finition grattée ou frotassée à l'exclusion de toute finition grossière ou dite rustique ou en matériaux industriels répondant aux critères mentionnés au début du paragraphe.
- **Les couleurs :** le choix des couleurs des matériaux devra permettre une insertion harmonieuse dans le paysage. Une étude de coloration devra être présentée lors du permis de construire et sur les lieux avant travaux.

Dans le sous-secteur UEa :

- **Les couvertures :** elles seront en tuiles rondes ou romanes grand moule de teinte claire.
- **Les façades :** elles seront réalisées en matériaux traditionnels, maçonnerie plus enduit, avec une finition grattée ou frotassée.
- **Les couleurs :** le choix des couleurs des matériaux devra être compatible avec le site et une étude de coloration devra être présentée lors du permis de construire et sur les lieux avant travaux.

▪ Enseignes

Il conviendra de regrouper les enseignes sur le bâtiment, particulièrement au-dessus de l'accès, et d'en limiter leur nombre.

▪ Clôtures

Dans tous les secteurs, les clôtures pourront être constituées sur toute leur hauteur d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales d'une hauteur variable selon les activités. En bordure de voirie publique, seuls sont autorisés des murets d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmontés d'une grille ou d'un grillage, avec une hauteur totale de 1,80 mètre maximum.

Les portails devront être proportionnés et en harmonie avec la clôture et le bâtiment à créer. Des murs d'accompagnement (limités en longueur et ne dépassant pas la hauteur du portail) pourront être réalisés.

▪ Photovoltaïque

Ces dispositifs devront s'intégrer au maximum dans l'architecture de la construction et doivent être proportionnés à la couverture ou aux façades concernées.

▪ Eclairage

Les appareils d'éclairage extérieur seront équipés de dispositifs permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant toute diffusion de la lumière vers le ciel et les mitoyens. Ces dispositifs d'éclairage devront disposer d'une technologie non agressive.

Article 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.

Pour chaque place de stationnement, une surface moyenne de 25 m², dégagement y compris, doit être prévue. Les places ont une largeur minimale de 2,30 mètres.

Le nombre de places de stationnement automobiles minimum à créer est le suivant.

■ Artisanat, bureaux et commerce

1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher créée.

■ Industrie et entrepôts

1 place par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher créée.

■ Hôtellerie et restauration

1 place par chambre et 1 place par 15m² de surface de plancher de salle restaurant (règle non cumulative pour les hôtels-restaurants).

■ Equipement

Le nombre de places de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature de l'équipement, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

■ Dispositions particulières

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement poids lourds, cars, deux roues et livraison sont à estimer en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

Article 13 – Espaces libres et plantations

■ Règle quantitative

Sur l'ensemble de la zone et pour chaque unité foncière, au minimum 10 % de la surface totale du terrain sera traitée en pleine terre (surface végétalisée). Cet espace pourra accueillir les dispositifs de gestion des eaux pluviales mentionnés à l'article 4 de la zone.

■ Règle qualitative

Les plantations existantes seront maintenues au maximum.

Des plantations d'alignement, constituées d'arbres de haute tige (de préférence feuillus d'essences locales) devront être implantées le long des voies de circulation et sur les aires de stationnement. Les espaces libres, abords immédiats de constructions, seront agrémentés d'arbres ou arbustes d'essences locales, sous forme de haies ou non. Ces projets de plantation, devant participer à la restructuration de la zone en relation avec les plantations du domaine public, seront figurés au plan de masse du permis de construire.

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives.

Les haies monospécifiques sont interdites.

Les marges d'isolement des dépôts autorisés par rapport aux voies et limites séparatives doivent être plantées d'arbres formant écran, sous réserve de ménager l'accès aux véhicules de secours.

Article 14 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

■ Transports alternatifs à l'automobile

Toute construction ou opération peut prévoir les aménagements adaptés à sa taille et à sa destination pour faciliter les déplacements collectifs, piétonniers et cyclables ainsi que le garage aisé des cycles, l'arrêt ou le stationnement des véhicules de transport collectif, le cas échéant.

Pour le stationnement des cycles, il sera exigé :

- Commerces, bureaux et Etablissements Recevant du Public (ERP) : minimum 1,5% de la surface de plancher.

Ces abris pourront être mutualisés à plusieurs opérations ; dans ce cas, la mutualisation doit être justifiée.

**ZONE
UE**

■ Consommation d'énergie et confort thermique

Organisation, orientations et formes des constructions doivent permettre la limitation de la consommation d'énergie et la protection vis à vis des vents dominants.

Il est recommandé :

- d'intégrer des protections solaires pour limiter le réchauffement estival des bâtiments,
- d'installer des dispositifs de faible consommation énergétique, ou si l'architecture le permet, de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement des constructions (chaudières bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque...),
- de prévoir des systèmes passifs et privilégier une inertie lourde pour le confort d'été pour éviter le recours ultérieur aux installations de climatiseurs individuels,
- d'utiliser des matériaux durables de construction,
- de localiser judicieusement, dès le plan de masse, les plantations pour obtenir un ombrage estival.

■ Espaces publics ou collectifs

La conception des espaces doit concilier qualité des ambiances, sécurité des espaces et réductions des charges d'entretien.

L'éclairage public doit être réglable la nuit aux plus faibles heures de fréquentation dans un double souci d'économie et de protection de l'avifaune.

■ Imperméabilisation des sols

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé des stationnements sur sol perméable, au moins en partie, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'article 13 fixe également un coefficient d'espace de pleine terre dans le but de minimiser l'imperméabilisation des sols.

Article 15 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra prévoir les aménagements et dispositifs nécessaires au raccordement au réseau de fibre optique (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

ZONE
UE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

ZONE
UF

« La zone **UF** correspond à une zone située au Sud du village réservée à des activités économiques et équipements publics.

Elle comporte, dans le quartier du Revol, deux secteurs :

- **UFa** : sur la partie Ouest du plateau du Revol excluant les entrepôts. Une partie de la zone est soumise à une compatibilité avec l'**OAP n°6**.
- **UFb** : sur la partie Est du plateau du Revol excluant les entrepôts et l'industrie.

La zone UF est concernée, en tout ou partie, par les risques :

- Sismique,
- Retrait et gonflement des argiles (aléa faible),
→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement, article 8
- Inondation.

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

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone UF (sous-secteurs UFa et UFb compris), sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions destinées aux activités commerciales,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- la pratique du camping ou du caravanning ou le stationnement de caravanes,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les abris en structure légère, transportables ou démontables, quelle qu'en soit la nature et la destination,
- les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une construction ou installation autorisée dans la zone,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les stands et champs de tir,
- les parcs d'attraction permanents de jeux et de sport, les pistes de sport mécanique.

Dans la zone UF et le sous-secteur UFa, sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) autres que celles mentionnées à l'article 2 de la zone.

Dans le sous-secteur UFb, sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées aux activités industrielles,
- les constructions destinées aux activités artisanales,
- les constructions à destination d'entrepôts,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone UF et le sous-secteur UFa, sont autorisées sous conditions :

- les installations classées à condition :
 - que les activités ne présentent pas de danger ou d'inconvénients susceptibles de gêner l'implantation de constructions et le bon fonctionnement des activités sur tout ou partie de la zone,
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

La zone UF étant concernée par le risque inondation, les règles de constructibilité inhérentes à ce risque s'appliquent.

➔ **Se référer au plan de zonage, aux dispositions générales du présent règlement, article 9, et au PPRI de l'Eze intégré aux Servitudes d'Utilité Publique du PLU.**



Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 – Accès et voirie

■ 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.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

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.

Les portails doivent être implantés avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie de manière à améliorer l'insertion des véhicules sur la voirie publique.

Dans le sous-secteur UFb, pour les lots dont l'accès enjambe une noue, les entrées doivent être regroupées deux par deux.

Dans le cas où l'accès est individualisé, la réalisation de l'ouvrage ne devra pas réduire la capacité d'écoulement de l'ouvrage hydraulique.

■ Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées 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...

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 4 – Desserte par les réseaux

■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

■ Assainissement – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

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.

ZONE
UF

ZONE
UF

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

Toutes les eaux et matières résiduelles des activités doivent être traitées et évacuées par des dispositifs les rendant conformes aux dispositions des instructions et réglementations en vigueur. Notamment tout constructeur ne pourra en aucun cas raccorder sur son réseau d'évacuation des eaux usées les fosses de récupération d'huiles et d'hydrocarbures ou tout dispositif de recueillement d'eaux chargées de produits industriels (solvants, acides, sels, etc...).

Les effluents des installations classées autorisées doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

■ Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Dans l'ensemble de la zone UF :

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 ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration. Les aménagements ainsi réalisés sur le terrain ne devront, en aucun cas, permettre d'évacuer sur les fonds voisins, un débit supérieur à 3 litres/seconde à l'hectare.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite.

Les rejets d'eaux pluviales dans les canaux d'irrigation sont interdits.

Les eaux de toiture pourront être recueillies et servir à l'arrosage des plantations.

Dans le cas d'activités classées ou présentant des risques de pollution des eaux de surface ou réalisant une surface de stationnement supérieure à 500 m², des prétraitements devront répondre aux exigences de la police des eaux.

Dans les sous-secteurs UFa et UFb :

Les eaux pluviales provenant de chacun des lots doivent être, après autorisation du gestionnaire, orientées, collectées et canalisées vers le réseau public de la zone prévu à cet effet et constitué des noues et bassins.

Dans le sous-secteur UFa, seuls 70% de la surface des lots peuvent être imperméabilisés.

Dans le sous-secteur UFb, seuls 50% de la surface des lots peuvent être imperméabilisés.

■ Réseaux divers

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

■ Défense Extérieure Contre l'Incendie

L'annexe 1 du présent règlement de PLU indique, selon le type de bâtiment et par conséquent la catégorie de risque :

- Les besoins en eau ;
- Les distances entre les Points d'Eau d'Incendie (PEI) et les bâtiments ;
- Les distances entre les Points d'Eau d'Incendie (PEI).

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

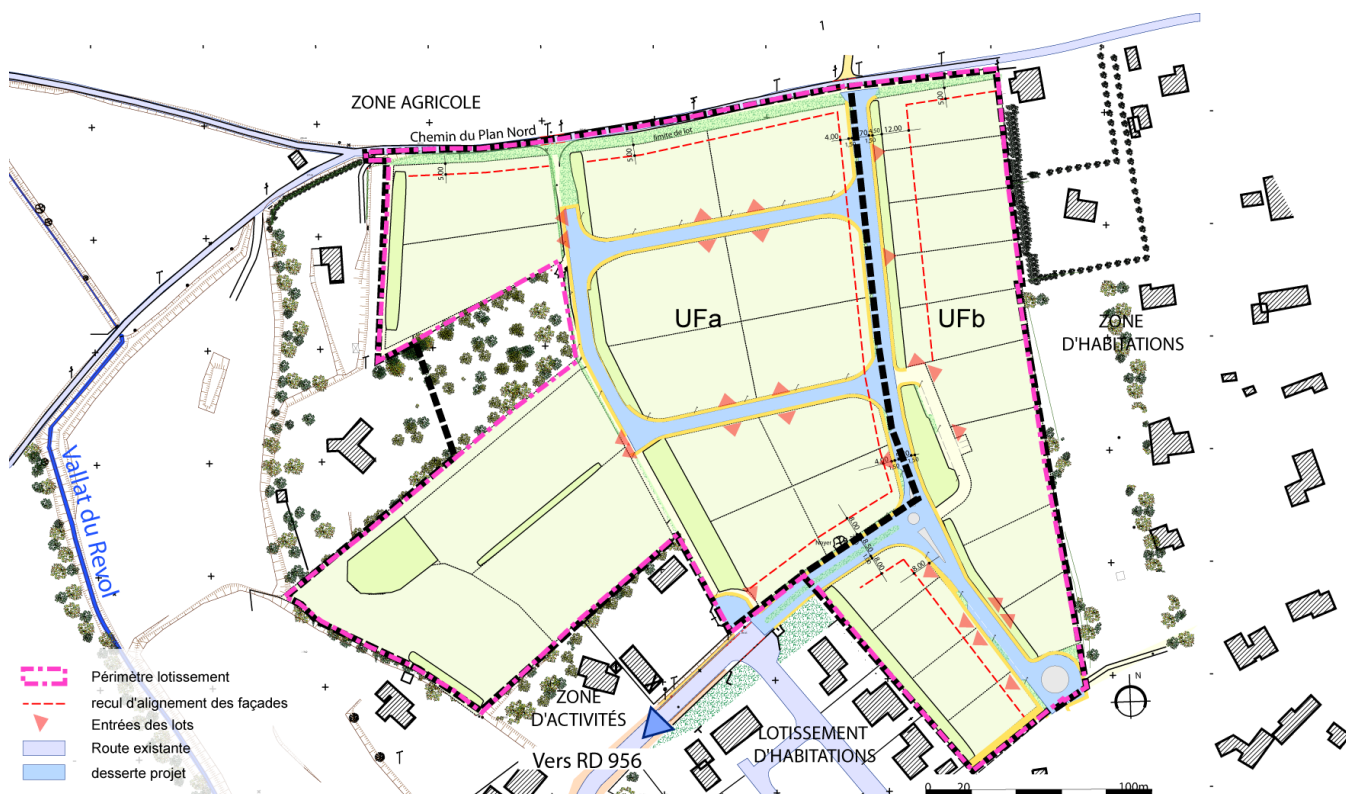
■ Dispositions générales

Dans la zone UF, à défaut de marge de recul portée au plan, les constructions doivent s'implanter :

- en respectant un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD956 ;
- en respectant un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer ;
- à l'alignement des façades existantes en bordure de l'Ourgouse.

Les dépôts de matériaux et de matériel de plein air devront respecter une marge d'isolement de minimum 10 mètres de largeur à partir de la limite des voies et emprises publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Dans les sous-secteurs UFa et UFb, les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 10 mètres de l'axe des voies ou respecter les obligations d'alignement figurées au plan ci-dessous.



■ Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

■ Dispositions générales

La distance (L) de tout point du bâtiment ou installations à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être égale à la différence de niveau entre ces deux points diminuée de 4 mètres, avec un minimum de 4 mètres, soit $L = H - 4 \geq 4m$.

Lorsque des constructions existantes ne respectent pas ce recul, leur extension et leur surélévation pourront être autorisées sous réserve que le recul préexistant ne soit pas diminué.

Les dépôts de matériaux et matériel de plein air doivent respecter une marge d'isolement de minimum 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le sous-secteur UFa :

- **Par rapport aux limites de la zone :** sauf dispositions particulières inscrites au plan, les constructions doivent s'implanter à 7 mètres minimum des limites de la zone, sans pouvoir s'implanter sur la limite.
- **Par rapport aux limites séparatives entre lots :** les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives entre lots, sous réserve :
 - de prendre les mesures nécessaires de sécurité qui s'imposent pour éviter la propagation des incendies,
 - de réaliser un projet en harmonie avec les dispositions éventuellement déjà prises sur le lot voisin.

Dans le sous-secteur UFb :

- **Par rapport aux limites de la zone :** les constructions doivent s'implanter à 10 mètres minimum des limites de la zone, sans pouvoir s'implanter sur la limite.
- **Par rapport aux limites séparatives entre lots :** les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives entre lots, sous réserve :
 - de prendre les mesures nécessaires de sécurité qui s'imposent pour éviter la propagation des incendies,
 - de réaliser un projet en harmonie avec les dispositions éventuellement déjà prises sur le lot voisin.

■ **Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les bâtiments seront construits de préférence en ordre continu à l'intérieur des lots. Lorsque deux bâtiments ne seront pas bâtis en continuité, des passages couverts ou des pergolas les relieront.

L'implantation des bâtiments devra proposer une zone réservée à l'accueil et aux places de stationnement demandées par le présent règlement.

Article 9 – Emprise au sol

Dans la zone UF, l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 50% de la surface totale du terrain, toute extension comprise. Cette disposition ne s'applique pas aux installations techniques et équipements d'intérêt collectif.

Dans le sous-secteur UFa, l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 45% de la surface totale du terrain, toute extension comprise.

Dans le sous-secteur UFb, l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 35% de la surface totale du terrain, toute extension comprise.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans la zone UF et le sous-secteur UFa :

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit (ou acrotère) et 9 mètres au faîtage. Si des constructions à usage d'activités existantes dépassent cette hauteur, leur extension pourra être autorisée sous réserve qu'elle poursuive l'existant.

**ZONE
UF**

Dans le sous-secteur UFb :

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou 6,5 mètres à l'arase supérieure de l'acrotère en cas de toiture terrasse, et 8 mètres au faîtage.

Article 11 – Aspect extérieur

■ Dispositions générales

En accord avec l'Art. R111-27 du Code de l'Urbanisme « *Le 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.* »

■ Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les déblais/remblais doivent figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum.

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

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

■ Implantation et orientation

Les bâtiments seront implantés de préférence selon un axe parallèle aux voies de circulation, soit par alignement de façades, soit par un alignement de pignons.

Les dépôts, aires de stationnement ou de déchargement seront de préférence implantés à l'arrière des parcelles de façon à ne pas être visibles depuis la voie. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Dans les sous-secteurs UFa et UFb, l'implantation et l'orientation principale des constructions devront respecter les reculs d'alignement des façades indiqués au plan de zonage.

■ Volumétrie

La volumétrie doit exprimer clairement les fonctions de la construction. On évitera les « camouflages » de structure.

La linéarité des volumes de grande dimension devra être rompue par un traitement végétal d'arbres de hautes tiges.

■ Ouvertures

Les percements feront l'objet d'une étude de composition et ne seront pas le fruit d'une étude basée uniquement sur les besoins fonctionnels.

■ Matériaux

Le choix précis des matériaux et teintes sera soumis à l'avis du maire, assisté de l'architecte-conseil afin de donner une harmonie d'aspect entre les différents lots, le bâti et le paysage environnant.

En fonction de l'importance du bâti pourront être utilisés pour :

• Les couvertures :

- **En UF et UFa** : des tuiles rondes ou romanes grand moule de teinte vieillie, dans certains cas des bacs acier, du fibrociment teinté ou non ou d'autres matériaux

**ZONE
UF**



industriels. Les toitures-terrasses pourront être envisagées si la terrasse est d'un aspect soigné et si elle est compatible avec l'architecture des bâtiments voisins.

- En UFb: des tuiles rondes ou romanes grand moule de teinte vieillie.

- **Les façades :**

- En UF et UFa : elles seront réalisées en maçonnerie plus enduit, avec une finition grattée ou frotassée à l'exclusion de toute finition grossière ou dite rustique ou en matériaux industriels répondant aux critères mentionnés au début du paragraphe.
- En UFb: elles seront réalisées en maçonnerie plus enduit, avec une finition grattée ou frotassée.

- **Les couleurs :** le choix des couleurs des matériaux devra permettre une insertion harmonieuse dans le paysage. Une étude de coloration devra être présentée lors du permis de construire afin que les bâtiments se rapprochent des teintes présentes dans le paysage préexistant.

- **Détails architecturaux**

Les climatisations et autres groupes à moteur (ventilation, groupe électrogène,...) doivent être intégrés dans des caissons en maçonnerie ou en serrurerie. Ils sont imbriqués ou accolés au volume principal et leur implantation doit tenir compte de l'environnement du projet de construction (et notamment de la zone résidentielle pour limiter les nuisances).

- **Enseignes**

Il conviendra de regrouper les enseignes sur le bâtiment, aux abords de l'accès, et d'en limiter leur nombre. Les enseignes implantées sur toiture sont interdites ainsi que les mâts publicitaires et enseignes lumineuses. Par ailleurs, les enseignes, pré-enseignes et la signalétique devront respecter la charte de signalétique du PNR du Luberon et le règlement de zone de publicité restreinte.

- **Clôtures**

Les clôtures pourront être constituées sur toute leur hauteur :

- d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale d'une hauteur variable selon la situation de la parcelle,
- d'un soubassement maçonné d'une hauteur maximum de 0,50 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage de préférence doublé d'une haie. Le soubassement sera constitué de matériaux nobles ou sera enduit. Des murs pleins maçonnés enduits comme la construction, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre pourront être autorisés en limite séparative avec les zones à vocation d'habitat.

Il est strictement interdit de doubler les clôtures de canisses ou de toiles occultantes de couleur.

Toutes les clôtures doivent être ajourées pour laisser passer l'écoulement naturel des eaux de pluie.

Les portails devront être proportionnés et en harmonie avec la clôture et le bâtiment à créer. Des murs d'accompagnement (limités en longueur et ne dépassant pas la hauteur du portail) pourront être réalisés.

- **Eclairage**

Les appareils d'éclairage extérieur seront équipés de dispositifs permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant toute diffusion de la lumière vers le ciel et les mitoyens. Ces dispositifs d'éclairage devront disposer d'une technologie non agressive.

Article 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.

Pour chaque place de stationnement, une surface moyenne de 25 m², dégagement y compris, doit être prévue. Les places ont une largeur minimale de 2,30 mètres.

Le nombre de places de stationnement automobiles minimum à créer est le suivant.

■ Artisanat et bureaux

1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher créée.

■ Industrie et entrepôts

1 place par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher créée.

■ Equipement

Le nombre de places de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature de l'équipement, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

■ Hôtellerie et restauration

1 place par chambre et 1 place par 15m² de surface de plancher de salle restaurant (règle non cumulative pour les hôtels-restaurants).

■ Dispositions particulières

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement poids lourds, cars, deux roues et livraison sont à estimer en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

Article 13 – Espaces libres et plantations

■ Règle quantitative

Dans la zone UF : pour chaque parcelle, au minimum 20 % de la surface totale du terrain sera traitée en pleine terre (surface végétalisée).

Dans le sous-secteur UFa : pour chaque parcelle, au minimum 30 % de la surface totale du terrain sera traitée en pleine terre (surface végétalisée).

Dans le sous-secteur UFb : pour chaque parcelle, au minimum 35 % de la surface totale du terrain sera traitée en pleine terre (surface végétalisée).

Ces espaces de pleine terre pourront accueillir les dispositifs de gestion des eaux pluviales mentionnés à l'article 4 de la zone.

■ Règle qualitative

Les espaces libres, abords immédiats de constructions, seront agrémentés d'arbres ou arbustes d'essences locales, sous forme de haies ou non. Ces projets de plantation, devant participer à la restructuration de la zone en relation avec les plantations du domaine public, seront figurés au plan de masse du permis de construire.

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives.

Les haies monospécifiques sont interdites.

Les marges d'isolement des dépôts autorisés par rapport aux voies et limites séparatives doivent être plantées d'arbres formant écran, sous réserve de ménager l'accès aux véhicules de secours.

ZONE
UF

Dans les secteurs UFa et UFb :

Les aires de stationnement de plus de 500m² devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50m² de surface.

Les plantations à réaliser figurées sur le schéma d'organisation ci-après devront être respectées. Elles sont constituées soit de :

- Soit de haies basses de 1 à 1,50 mètre implantées de façon dense et continue,
- Soit de haies vives de 2 mètres minimum, les essences étant organisées de façon irrégulière mais formant un front dense.

L'intérieur des lots devra également être planté, notamment d'arbres de haute tige.

**ZONE
UF**



Dans le sous-secteur UFa, les lots en limite du vallon du Revol devront être plantés en limite du vallon et former un front d'arbres de haute tige et d'arbustes, organisés de façon irrégulière.

Les essences locales préconisées sont les suivantes :

Haie dense et continue :	
Buxus sempervirens	Buis
Cistus	Ciste
Cotinus coggygria	Arbre perruque / Fustet
Eleagnus x ebbingei	Eleagnus
Genista	Genet
Pittosporum	Pittospore
Rhamnus alatern	Alaterne
Haie en bosquets :	
Acer monspessulanum	Erable de Montpellier
Buxus sempervirens	Buis
Cercis siliquastrum	Arbre de Jude
Cotinus coggygria	Arbre perruque / Fustet
Eleagnus angustifolia	Olivier de Bohme
Ficus carica	Figuier
Genista	Genet
Juniperus oxycedrus	Genvrier cade
Laurus nobilis	Laurier sauce
Olea europaea	Olivier
Pistacia terebinthus	Pistachier trbinthe
Prunus amygdalus	Amandier
Quercus coccifera	Chêne Kermès
Spartium junceum	Gent d'Espagne
Arbres de haute tige :	
Alnus cordata	Aulne de Corse
Fraxinus oxycarpa	Frêne
Juglans nigra	Noyer
Pinus alepensis	Pin d'Alep
Quercus ilex	Chêne vert
Quercus pubescent	Chêne blanc
Robinia pseudacacia	Acacia



L'acquéreur doit prévoir un système d'arrosage, l'entretien et la préservation des plantations dans son lot.

Article 14 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

■ Transports alternatifs à l'automobile

Toute construction ou opération peut prévoir les aménagements adaptés à sa taille et à sa destination pour faciliter les déplacements collectifs, piétonniers et cyclables ainsi que le garage aisé des cycles, l'arrêt ou le stationnement des véhicules de transport collectif, le cas échéant.

Pour le stationnement des cycles, il sera exigé :

- Bureaux et Etablissements Recevant du Public (ERP) : minimum 1,5% de la surface de plancher.

Ces abris pourront être mutualisés à plusieurs opérations ; dans ce cas, la mutualisation doit être justifiée.

■ Consommation d'énergie et confort thermique

Organisation, orientations et formes des constructions doivent permettre la limitation de la consommation d'énergie et la protection vis à vis des vents dominants.

Il est recommandé :

- d'intégrer des protections solaires pour limiter le réchauffement estival des bâtiments,
- d'installer des dispositifs de faible consommation énergétique, ou si l'architecture le permet, de production d'énergie renouvelable pour

l'approvisionnement des constructions (chaudières bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque...),

- de prévoir des systèmes passifs et privilégier une inertie lourde pour le confort d'été pour éviter le recours ultérieur aux installations de climatiseurs individuels,
- d'utiliser des matériaux durables de construction,
- de localiser judicieusement, dès le plan de masse, les plantations pour obtenir un ombrage estival.

■ Espaces publics ou collectifs

La conception des espaces doit concilier qualité des ambiances, sécurité des espaces et réductions des charges d'entretien.

L'éclairage public doit être réglable la nuit aux plus faibles heures de fréquentation dans un double souci d'économie et de protection de l'avifaune.

■ Imperméabilisation des sols

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé des stationnements sur sol perméable, au moins en partie, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'article 13 fixe également un coefficient d'espace de pleine terre dans le but de minimiser l'imperméabilisation des sols.

Article 15 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra prévoir les aménagements et dispositifs nécessaires au raccordement au réseau de fibre optique (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

**ZONE
UF**

3

Dispositions applicables aux zones A Urbaniser (AU)

Dispositions applicables à la zone 1AU	88
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	88
Section II - Conditions de l’occupation du sol	89
Dispositions applicables à la zone 2AU	97
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	98
Section II - Conditions de l’occupation du sol	98
Dispositions applicables à la zone 2AUF	102
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	102
Section II – Conditions de l’occupation du sol	103

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

ZONE
1AU

« La zone **1AU** correspond zone à urbaniser à court terme sur le secteur du Plan, dont l'urbanisation est soumise à une compatibilité avec l'OAP n°1. Cette zone est destinée à accueillir des constructions à vocation d'habitat. »

La zone **1AU** est concernée, en tout ou partie, par les risques :

- Sismique,
 - Retrait et gonflement des argiles (aléa faible).
- Se référer aux dispositions générales du présent règlement, article 8.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les règles applicables à la zone **1AU** s'apprécient au lot et non à l'ensemble du projet.

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions à destination de bureaux,
- les constructions destinées aux activités commerciales,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées aux activités hôtelières,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE),
- la pratique du camping ou du caravanning ou le stationnement de caravanes,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les abris en structure légère, transportables ou démontables, quelle qu'en soit la nature et la destination,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de matériaux et matériels,
- les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une construction ou installation autorisée dans la zone,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les stands et champs de tir,
- les parcs d'attraction permanents de jeux et de sport, les pistes de sport mécanique.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'aménagement est conditionné à la compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone.

L'aménagement doit être réalisé sous forme d'une seule opération d'ensemble à vocation principale d'habitat.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

■ 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.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière.

Des cheminements dédiés pour piétons et 2 roues non motorisés seront aménagés sur la zone selon les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1.

■ Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées 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...

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 4 – Desserte par les réseaux

■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

■ Assainissement – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

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 et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

■ Assainissement - Eaux pluviales

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 cas d'absence de réseau public ou d'insuffisante capacité du réseau existant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la

ZONE
1AU

dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle par un dispositif approprié dont le volume se calcule selon la formule suivante :

Surface étanche (surface de toiture et dallage divers) x 60 mm/h (débit de pluie exceptionnelle sur la région) x 0,70 (coefficient d'abattement)

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite.

Les eaux de toiture pourront être recueillies et servir à l'arrosage des plantations.

■ Réseaux divers

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

■ Défense Extérieure Contre l'Incendie

L'annexe 1 du présent règlement de PLU indique, selon le type de bâtiment et par conséquent la catégorie de risque :

- Les besoins en eau ;
- Les distances entre les Points d'Eau d'Incendie (PEI) et les bâtiments ;
- Les distances entre les Points d'Eau d'Incendie (PEI).

■ Collecte des ordures ménagères

Dans le cadre des opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat, mixte ou d'activités économiques, il devra être prévu des locaux poubelles fermés suffisamment dimensionnés.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

■ Dispositions générales

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- en respectant un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques existantes ou modifiées.
- en respectant un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'axe des voies à créer.

■ Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

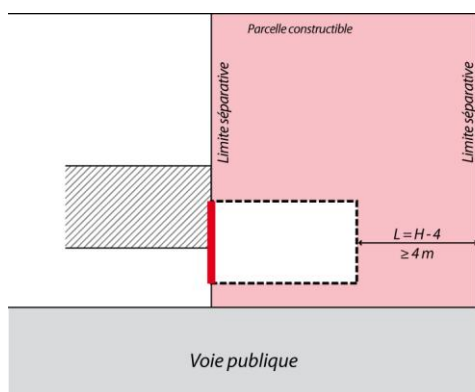
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

■ Dispositions générales

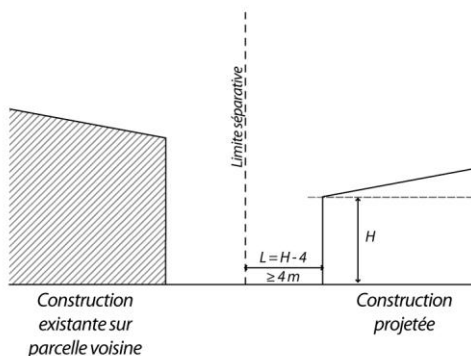
Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- Soit sur une des limites séparatives latérales en respectant un recul (L) par rapport à la limite séparative opposée au moins égal à la différence de niveau (H) entre tout point du bâtiment à édifier et le point le plus proche de la limite séparative, diminuée de 4 mètres, avec un minimum de 4 mètres, soit $L = H - 4 \geq 4\text{m}$ (cas 1) ;

ZONE
1AU



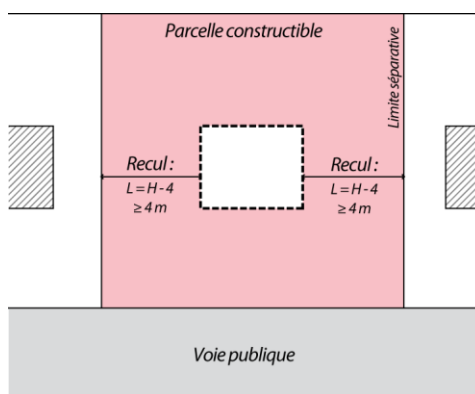
CAS 1



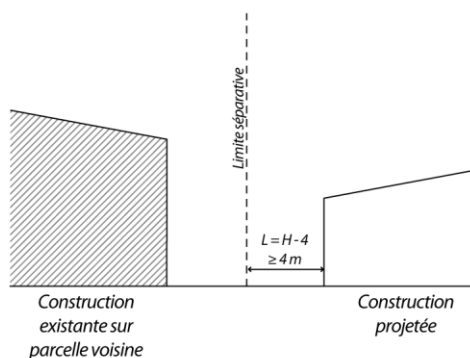
CAS 1



- Soit en respectant un recul (L) au moins égal à la différence de niveau (H) entre tout point du bâtiment à édifier et le point le plus proche de la limite séparative, diminuée de 4 mètres, avec un minimum de 4 mètres, soit $L = H - 4 \geq 4\text{ m}$ (cas 2) ;



CAS 2



CAS 2

■ Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

Non réglementé.

Article 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 40% de la surface de l'unité foncière.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 6,50 mètres à l'égout du toit (ou acrotère) et 8 mètres au faîtage.

Les annexes à l'habitation ne pourront excéder une hauteur au faîtage égale à :

- 3,5 mètres dans le cas d'une implantation en limite séparative,
- 4 mètres dans le cas d'une implantation à minimum 4 mètres de la limite séparative.

Article 11 – Aspect extérieur

■ Dispositions générales

En accord avec l'Art. R111-27 du Code de l'Urbanisme « *Le 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.* »

■ Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les déblais/remblais doivent figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum.

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

Les travaux de terrassement 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 faîtages sont généralement parallèles aux courbes de niveau.

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

■ Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne intégration dans leur environnement.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

■ Volumétrie

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

De même doivent être évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti. Cette simplicité doit notamment être recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale doit rester dominante. Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.

■ Couvertures

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal d'aspect vieilli. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes doivent être comprises entre 25 et 35%. Elles doivent se terminer sans dépassement sur les murs pignons.

Les débords de toiture doivent être choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple :

- Génoise ;
- Corniche, pierre, plâtre, de type traditionnel.

Dans certains cas, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

ZONE
1AU

■ Percements

Les pleins prédominent sur les vides.

Les couvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

Dans les zones soumises à fort ruissellement pluvial, les ouvertures devront être réduites dans le sens du passage de l'eau, aucune ouverture majeure ne sera admise.

■ Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Les placages de pierres ou d'autres matériaux seront à éviter.

Les façades devront être enduites avec un enduit frotassé de teinte soutenue (éviter les couleurs trop claires, le blanc est à proscrire).

■ Menuiseries

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

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

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

Les volets roulants ne sont pas autorisés. Ils peuvent être utilisés seulement en rez-de-chaussée sur les grandes baies vitrées. Ils devront être de même couleur que les autres volets.

■ Détails architecturaux

Les climatisations devront être intégrées dans des caissons en serrurerie et de préférence ne pas être implantées en façade sur rue. Les évacuations seront obligatoirement raccordées au réseau d'eaux usées. Les goulottes en façade sont interdites. Leur implantation tiendra toujours compte des éventuelles nuisances pour les riverains.

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

Les souches de cheminées devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.

Les solins en produits aluminobitumineux apparents seront à éviter.

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

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

Clôtures : dans un quartier, la clôture est un élément essentiel qui assure la continuité architecturale de la rue. Elle doit être de forme simple :

ZONE
1AU

ZONE
1AU

Seules les clôtures grillagées (sur piquets métalliques) éventuellement doublées d'une haie vive peuvent être autorisées, sans soubassements maçonnés d'une hauteur supérieure à 0,50 mètre, enduits de la même façon que la construction.

Les clôtures seront obligatoirement ajourées pour laisser passer l'écoulement naturel des eaux de pluies.

Les portails devront être proportionnés et en harmonie avec la clôture et le bâtiment à créer. Des murs d'accompagnement (limités en longueur et ne dépassant pas la hauteur du portail) pourront être réalisés.

Photovoltaïque : ces dispositifs devront s'intégrer au maximum dans l'architecture de la construction et doivent être proportionnés à la couverture ou aux façades concernées.

■ Eclairage

Les appareils d'éclairage extérieur seront équipés de dispositifs permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant toute diffusion de la lumière vers le ciel et les mitoyens. Ces dispositifs d'éclairage devront disposer d'une technologie non agressive.

Article 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.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) réalisée sur la zone localise un espace de stationnement.

Pour chaque place de stationnement, une surface moyenne de 25 m², dégagement y compris, doit être prévue pour les véhicules, les places ont une largeur minimale de 2,30 mètres.

Pour les cycles, une surface de 1m²/place de vélo doit être prévue.

Le nombre de places de stationnement minimum à créer est le suivant.

■ Construction à usage d'habitation

Il est exigé l'aménagement :

- dans le cas d'opérations d'ensemble :
 - 1 place de stationnement véhicules par tranche entamée de 50m² de surface de plancher ;
 - 1 place de stationnement véhicules visiteur pour 2 logements dans le cas d'opération d'ensemble.
 - 1 emplacement vélo par logement dans un espace sécurisé, commun ou individuel

■ Equipements

Le nombre de places de stationnement à créer pour les véhicules et les vélos devra être estimé au regard de la nature de l'équipement, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

■ Dispositions particulières

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

Article 13 – Espaces libres et plantations

■ Règle quantitative

Sur l'ensemble de la zone, 40 % de la surface totale de l'opération d'aménagement sera traitée en pleine terre (surface végétalisée). Cette surface pourra accueillir les dispositifs de gestion des eaux pluviales mentionnés à l'article 4 de la zone.

■ Règle qualitative

Les éléments caractéristiques du paysage (haies, murs de pierre...) doivent être conservés s'ils peuvent s'intégrer aux aménagements.

Les canaux et filioles existants, ainsi que leur ripisylve, doivent être préservés.

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives.

Les haies monospécifiques sont interdites.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (noues...) feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.

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

Article 14 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

■ Transports alternatifs à l'automobile

Toute construction ou opération peut prévoir les aménagements adaptés à sa taille et à sa destination pour faciliter les déplacements collectifs, piétonniers et cyclables ainsi que le garage aisé des cycles, l'arrêt ou le stationnement des véhicules de transport collectif, le cas échéant.

Pour le stationnement des cycles, il sera exigé minimum 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m². Ces abris pourront être mutualisés à l'opération d'ensemble prévue sur la zone.

■ Consommation d'énergie et confort thermique

Des systèmes collectifs de production d'énergie devront être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Organisation, orientations et formes des constructions doivent permettre la limitation de la consommation d'énergie et la protection vis à vis des vents dominants.

Il est recommandé :

- d'intégrer des protections solaires pour limiter le réchauffement estival des bâtiments,
- d'installer des dispositifs de faible consommation énergétique, ou si l'architecture le permet, de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement des constructions (chaudières bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque...),
- de prévoir des systèmes passifs et privilégier une inertie lourde pour le confort d'été pour éviter le recours ultérieur aux installations de climatiseurs individuels,
- d'utiliser des matériaux durables de construction,
- de localiser judicieusement, dès le plan de masse, les plantations pour obtenir un ombrage estival.

■ Espaces publics ou collectifs

La conception des espaces doit concilier qualité des ambiances, sécurité des espaces et réductions des charges d'entretien.

ZONE
1AU

L'éclairage public doit être réglable la nuit aux plus faibles heures de fréquentation dans un double souci d'économie et de protection de l'avifaune.

■ **Imperméabilisation des sols**

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé des stationnements sur sol perméable, au moins en partie, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'article 13 fixe également un coefficient d'espace de pleine terre dans le but de minimiser l'imperméabilisation des sols.

Article 15 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra prévoir les aménagements et dispositifs nécessaires au raccordement au réseau de fibre optique (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

ZONE
1AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

ZONE
2AU

« La zone **2AU** correspond à des secteurs de la commune dont l'urbanisation à vocation principale d'habitat est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble et à une modification/révision du PLU. L'urbanisation de ces secteurs est soumise à une compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°2, 3, 4, 5, dont la constructibilité est dépendante de différents facteurs :

- **OAP n°2** - Stade Yves Garcin : ouverture à l'urbanisation conditionnée par le déplacement du stade municipal en rive Est de l'Eze.
- **OAP n°3** - Boulevard de Verdun : ouverture à l'urbanisation conditionnée par la création de la voie de liaison entre la RD956 et la RD120.
- **OAP n°4** - Chemin du Long Mur : ouverture à l'urbanisation conditionnée par la desserte par le réseau public d'assainissement.
- **OAP n°5** - Chemin des Amélie : ouverture à l'urbanisation conditionnée par la desserte par le réseau public d'assainissement et la réalisation de la voie de liaison entre la RD956 et la RD120. »

La zone **2AU** est concernée, en tout ou partie, par les risques :

- Sismique,
- Retrait et gonflement des argiles (aléa faible),
→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement, article 8
- Inondation.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les règles applicables à la zone **2AU** s'appliquent au lot et non à l'ensemble du projet.

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les zones 2AU sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations en zone 2AU seront admises sous réserves :

- l'ouverture à l'urbanisation sera soumise à une modification/révision du PLU ;
- l'aménagement de la zone sera conditionnée à la compatibilité avec les principes édictés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies sur chacune des zones 2AU,
- l'opération d'ensemble pourra être réalisée sous forme d'une ou plusieurs opérations à vocation principale d'habitat.

Tout programme de construction à usage d'habitation de plus de 3 logements devra comporter au minimum 30% de logements locatifs sociaux en nombre et 25% en surface de plancher, reconnus comme tels par la législation en vigueur.

Pour un projet de 4 ou 5 logements, le nombre de logements locatifs sociaux à produire sera arrondi à l'unité inférieure lorsque le chiffre après la virgule est compris entre 1 et 4 et sera arrondi à l'unité supérieure lorsque le chiffre après la virgule est compris entre 5 et 9.

A partir de 6 logements, le nombre de logements locatifs sociaux à produire sera arrondi à l'unité supérieure.

La zone 2AU étant concernée par le risque inondation, les règles de constructibilité inhérentes à ce risque s'appliqueront lors de son ouverture à l'urbanisation.

→ **Se référer au plan de zonage, aux dispositions générales du présent règlement, article 9, et au PPRI de l'Eze intégré aux Servitudes d'Utilité Publique du PLU.**

ZONE
2AU

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

Non règlementé.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Non règlementé.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

■ Dispositions générales

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter en respectant un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales,
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales existantes, modifiées ou à créer,
- 6 mètres des autres voies.

■ Dispositions particulières

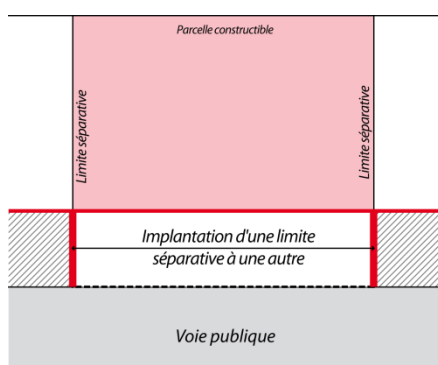
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

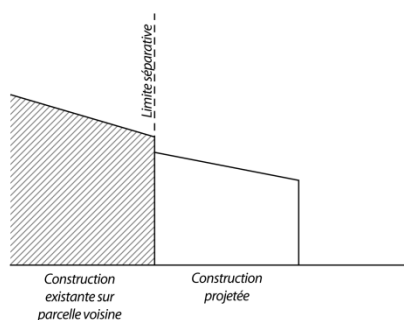
■ Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit d'une limite séparative latérale à l'autre (cas 1) ;



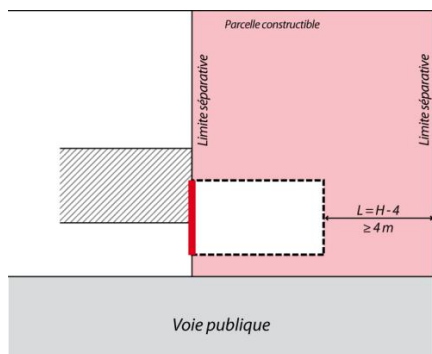
CAS 1



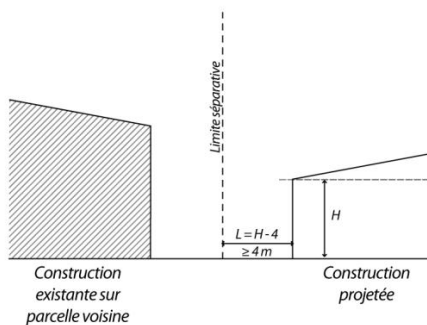
CAS 1

ZONE
2AU

- Soit sur une des limites séparatives latérales en respectant un recul (L) au moins égal à la différence de niveau (H) entre tout point du bâtiment à édifier et le point le plus proche de la limite séparative, diminuée de 4 mètres, avec un minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative opposée, soit $L = H - 4 \geq 4\text{m}$ (cas 2) ;

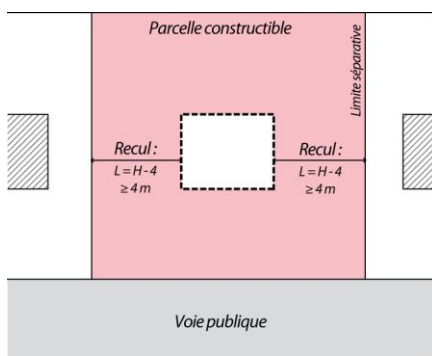


CAS 2

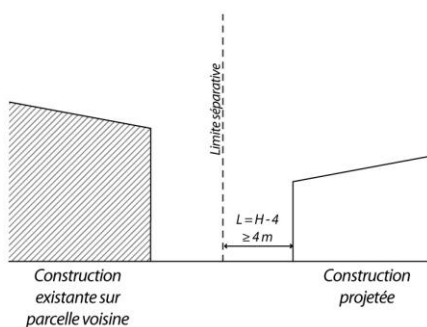


CAS 2

- Soit en respectant un recul (L) au moins égal à la différence de niveau (H) entre tout point du bâtiment à édifier et le point le plus proche de la limite séparative, diminuée de 4 mètres, avec un minimum de 4 mètres, soit $L = H - 4 \geq 4\text{m}$ (cas 3) ;



CAS 3



CAS 3

L'implantation des annexes est possible sur les limites séparatives.

■ Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

Article 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 11 – Aspect extérieur

Non réglementé.

ZONE
2AU

Article 12 –Stationnement

Non réglementé

Article 13 – Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Article 14 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE
2AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUF

ZONE
2AUF

« La zone **2AUF** correspond à un secteur d'extension de la zone économique du Revol à moyen/long terme. L'urbanisation de cette zone destinée aux activités artisanales et tertiaires est soumise à une compatibilité avec l'OAP n°6 et conditionnée à une modification/révision du PLU. »

La zone **2AUF** est concernée, en tout ou partie, par les risques :

- Sismique,
- Retrait et gonflement des argiles (aléa faible),
→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement, article 8
- Inondation.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les règles applicables à la zone **2AUF** s'apprécient au lot et non à l'ensemble du projet.

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

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites en zone **2AUF** les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions destinées aux activités commerciales,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE),
- la pratique du camping ou du caravanning ou le stationnement de caravanes,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les abris en structure légère, transportables ou démontables, quelle qu'en soit la nature et la destination,
- les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une construction ou installation autorisée dans la zone,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les stands et champs de tir,
- les parcs d'attraction permanents de jeux et de sport, les pistes de sport mécanique.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations non mentionnées à l'article 1 de la zone, sont admises sous réserves :

- l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification/révision du PLU ;
- l'aménagement de la zone est conditionnée à la compatibilité avec les principes édictés par l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone **2AUF**,
- l'opération d'ensemble peut être réalisée sous forme d'une ou plusieurs opérations.

La zone 2AUF étant concernée par le risque inondation, les règles de constructibilité inhérentes à ce risque s'appliqueront lors de son ouverture à l'urbanisation.

→ **Se référer au plan de zonage, aux dispositions générales du présent règlement, article 9, et au PPRI de l'Eze intégré aux Servitudes d'Utilité Publique du PLU.**

ZONE
2AUF

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

Non réglementé.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD956,
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les dépôts de matériaux et de matériel de plein air devront se situer à l'arrière des constructions, non visibles depuis la RD956. Ils devront respecter une marge d'isolement de minimum 10 mètres de largeur à partir de la limite des voies et emprises publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

■ Dispositions générales

Les bâtiments ou installations à édifier doivent s'implanter :

Par rapport aux limites de la zones : en respectant un recul de 7 mètres minimum sans pouvoir s'implanter sur la limite.

Par rapport aux limites séparatives entre lots :

- Soit en limites séparatives entre lots, sous réserve :
 - de prendre les mesures nécessaires de sécurité qui s'imposent pour éviter la propagation des incendies,
 - de réaliser un projet en harmonie avec les dispositions éventuellement déjà prises sur le lot voisin.
- Soit en respectant un recul (L) au moins égal à la différence de niveau (H) entre tout point du bâtiment à édifier et le point le plus proche de la limite séparative, diminuée de 4 mètres, avec un minimum de 4 mètres, soit $L = H - 4 \geq 4m$.

Les dépôts de matériaux et matériel de plein air devront respecter une marge d'isolement de minimum 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

■ Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

Article 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 4 mètres à l'égout du tout (ou acrotère) et 5,5 mètres au faîtage.

Article 11 – Aspect extérieur

Non réglementé.

Article 12 – Stationnement

Non réglementé

Article 13 – Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Article 14 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE
2AUF

4

Dispositions applicables aux zones Agricoles (A)

Dispositions applicables à la zone A	106
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	106
Section II – Conditions de l’occupation du sol	109

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ZONE
A

« La zone **A** correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Au sein de cette zone agricole ont été identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et reportés au plan de zonage des bâtiments de caractère architectural exceptionnel (bastide, château, commanderie...) dans lesquels l'aménagement des volumes à usage d'habitation est autorisé.

La zone est composée de deux sous-secteurs, Ah et Ap :

- **Ah** : Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspondant aux bastides de Malafaire, de la Fayance, de Saint-Victor et de la Castelette. L'objectif est de permettre l'aménagement et l'extension des bâtiments existants dans le cas de leur changement de destination vers une activité hôtelière.
- **Ap** : Zone agricole à protéger de par son intérêt paysager face au château et à l'entrée Sud du village.

La zone A est concernée par les risques :

- Sismique,
 - Retrait et gonflement des argiles (aléa faible à moyen),
- Se référer aux dispositions générales du présent règlement, article 8
- Inondation,
 - Feux de forêt (aléa moyen à très fort),
 - Transport de matières dangereuses par canalisations.

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

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 de la zone. Sont interdits également toutes installations et aménagements qui ne sont pas mentionnés à l'article 2 ainsi que toutes reconstructions de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs sauf pour les bâtiments de caractère identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Dans les STECAL Ah, sont interdites la création de nouveaux logements ainsi que toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article 2 de la zone.

Dans le sous-secteur Ap, toute nouvelle construction est interdite.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Dans la zone A, hors secteurs Ah et Ap :

Sont autorisées sous conditions, les occupations de sol suivantes :

- **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** :
 - les bâtiments techniques (hangars, remises, cave...) et leur extension sous réserve de démontrer la réalité d'une exploitation agricole normalement constituée. Leur implantation devra justifier du lien direct et nécessaire avec le lieu ;



- les constructions à usage d'habitation, sous réserve de démontrer la réalité d'une exploitation agricole normalement constituée et la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation. Le logement ne devra pas dépasser 150 m² de surface de plancher (existant + extension), et devra être implanté de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.

Sous réserve que leur nécessité pour l'exploitation agricole soit démontrée, les constructions doivent en outre respecter les conditions suivantes :

- lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation.
- pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet. Les implantations seront étudiées en rapprochement du bâti existant.
- **La diversification de l'exploitation agricole** sous forme d'hébergement touristique (gîtes ruraux, chambres et tables d'hôtes, fermes auberge) sous réserve :
 - d'être réalisé dans les volumes des bâtiments à vocation d'habitat existants à la date d'approbation du PLU, sans engendrer la création de nouveaux bâtiments.
 - que l'activité d'hébergement touristique ou l'activité d'accueil soit nécessaire et reste accessoire à une exploitation agricole existante,
 - que cette diversification ne porte pas atteinte à l'exploitation agricole existante.
- **Les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et à usage d'habitation** dont la surface de plancher et l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU sont chacune de 70 m² minimum. L'extension est limitée à 50% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU sans dépasser 150 m² surface de plancher après extension, et ne devra pas entraîner la création de nouveau logement.
- **Les annexes et piscines des constructions principales à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
 - d'une surface de plancher égale au maximum à 50% de la surface de plancher de l'habitation existante, sans que la surface de plancher cumulée des annexes existantes et des annexes supplémentaires ne dépasse 60m², et sans entraîner la création de nouveau logement,
 - d'une implantation dans un rayon fixé jusqu'à 20 mètres maximum (hors piscine) et jusqu'à 25 mètres maxi (piscine comprise) autour de l'habitation (tout point de l'annexe sera situé dans le rayon maximum fixé). 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.
- **La restauration et l'aménagement des bâtiments de caractères** identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et reportés au plan de zonage, sans création de logement et sous réserve de ne pas remettre en cause l'intérêt patrimonial du bâti.
- **La restauration des abris agricoles de caractère existants** sans changement de destination, ni création de logement. La restauration doit conserver le caractère du bâtiment et ne pas engendrer de création d'ouverture, surélévation ou autre modification sensible de l'architecture.
- **Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort** des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.

- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.**
- **Les déblais/remblais** nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...).
- **Les infrastructures de transport.**

■ **Dans les STECAL Ah**

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Le changement de destination vers l'hébergement hôtelier** des bâtiments identifiés au plan de zonage. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.
- **L'extension mesurée des constructions** à destination d'hébergement hôtelier existantes, dans la limite de 30% de surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU.
- **Les annexes et piscines des constructions** à destination d'hébergement hôtelier, sous réserve :
 - d'une surface de plancher égale au maximum à 30% de la surface de plancher de la construction existante, sans que la surface de plancher cumulée des annexes existantes et des annexes supplémentaires ne dépasse 60m²,
 - d'une implantation dans un rayon fixé jusqu'à 20 mètres maximum (hors piscine) et jusqu'à 25 mètres maxi (piscine comprise) autour de l'habitation (tout point de l'annexe sera situé dans le rayon maximum fixé). 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.

La zone A étant concernée par les risques inondation, feux de forêt et transport de matières dangereuses par canalisations, les règles de constructibilité inhérentes à ces risques s'appliquent.

- ➔ **Pour le risque inondation** : se référer au plan de zonage, aux dispositions générales du présent règlement, article 9, et au PPRI de l'Eze intégré aux Servitudes d'Utilité Publique du PLU.
- ➔ **Pour le risque feux de forêt** : se référer au plan de zonage et aux dispositions générales du présent règlement, article 10.
- ➔ **Pour le risque transport de matières dangereuses par canalisations** : se référer aux dispositions générales du présent règlement, article 12, et aux Servitudes d'Utilité Publique du PLU.



Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 – Accès et voirie

■ 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.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

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.

■ Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées 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...

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.

Les portails doivent être implantés avec un retrait suffisant, de minimum 5 mètres, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique.

Article 4 – Desserte par les réseaux

■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

Dans la zone A et dans les STECAL Ah, toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public d'eau potable 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.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution publique, l'alimentation en eau potable peut être réalisée à partir de captages, forages ou puits particuliers.

■ 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.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, 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 et dans le respect du zonage d'assainissement et de la carte d'aptitude des sols.

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. En l'absence de réseau public d'assainissement, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

Les effluents d'origine agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.



■ Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Les rejets d'eaux pluviales dans les canaux d'irrigation sont interdits.

Les eaux de toiture pourront être recueillies et servir à l'arrosage des plantations.

■ Défense Extérieure Contre l'Incendie

L'annexe 1 du présent règlement de PLU indique, selon le type de bâtiment et par conséquent la catégorie de risque :

- Les besoins en eau ;
- Les distances entre les Points d'Eau d'Incendie (PEI) et les bâtiments ;
- Les distances entre les Points d'Eau d'Incendie (PEI).

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

■ Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de :

- 35 mètres par rapport à l'axe des RD 956 et 973 pour les habitations et de 25 mètres de cet axe pour les autres constructions,
- 15 mètres de l'axe des RD 91, 120, 135, 165 et 246 pour toutes les constructions,
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques et privées existantes, modifiées ou à créer,
- 20 mètres des berges de l'Eze excepté pour l'extension des bâtiments techniques à usage agricole sous réserve des dispositions du PPRI,
- 20 mètres des berges des autres cours d'eau et vallats,
- 6 mètres des berges des canaux d'arrosage.

Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas cette implantation, leur extension, aménagement et surélévation pourront être autorisés dès lors que le recul initial n'est pas diminué.

■ Dispositions pour les STECAL Ah

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

■ Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

■ Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour la construction d'annexes sur les limites séparatives entre lots à destinés à l'habitation.

Pour les constructions existantes édifiées sur les limites séparatives, les extensions autorisées pourront être réalisées sur limite.

Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas cette implantation, leur extension, aménagement et surélévation pourront être autorisés dès lors que le recul initial n'est pas diminué.

■ Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les annexes et les piscines doivent être implantées dans un rayon fixé jusqu'à 20 mètres maximum (hors piscine) et jusqu'à 25 mètres maxi (piscine comprise) autour de l'habitation tout point de l'annexe situé dans le rayon fixé). 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.

Article 9 – Emprise au sol

■ Dispositions générales

Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole ne doivent pas dépasser 250 m² d'emprise au sol.

Pour les autres constructions à usage d'habitation, les extensions sont autorisées dans la limite de 50% au maximum de l'emprise au sol de l'habitation existante sans dépasser 250m² (existant + extension).

Les annexes sont autorisées jusqu'à 70m² (toutes annexes confondues hors piscine).

Non règlementé pour les autres constructions.

■ Dispositions pour les STECAL Ah

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

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

■ Dispositions générales

La hauteur de toute construction destinée à l'habitation ne peut excéder 6,5 mètres l'égout du toit (ou acrotère) et 8 mètres au faîtage.

La hauteur de toute construction à usage agricole ne peut excéder 8 mètres au faîtage.

Si des constructions à usage agricole dépassent cette hauteur, leur extension pourra être autorisée sous réserve qu'elle poursuive l'existant.

La hauteur des annexes d'habitation ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout de la toiture.

■ Dispositions pour les STECAL Ah



L'extension mesurée des constructions autorisée dans l'article 2 de la zone ne devra pas excéder la hauteur au faîtage de la construction existante.

La hauteur des annexes ne peut excéder 3,50m à l'égout de la toiture.

■ Dispositions particulières

Ne sont pas concernés, les superstructures ponctuelles agricoles (silos, etc...) ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics.



Article 11 – Aspect extérieur

■ Dispositions générales

En accord avec l'Art. R111-27 du Code de l'Urbanisme « *Le 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.* »

Tout projet devra comporter des photomontages présentant l'insertion du ou des bâtiments dans le paysage.

Constructions à usage d'habitation

■ Adaptation au terrain

Le choix du lieu d'implantation, de sa disposition sur le terrain se feront de façon à privilégier une bonne insertion paysagère et en fonction de la topographie. Les déblais/remblais devront figurer sur les coupes et les façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera récupéré par rapport au terrain naturel et doit se situer au plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement 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 faîtages sont généralement parallèles aux courbes de niveau.

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

■ Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne intégration dans les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

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...).

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (éléments bâtis patrimoniaux) doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils seront présentés en annexe du règlement.

■ Volumétrie

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

De même doivent être évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti. Cette simplicité doit notamment

être recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale doit rester dominante.

■ Couvertures

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal d'aspect vieilli. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes doivent être comprises entre 25 et 35%. Elles doivent se terminer sans dépassement sur les murs pignons.

Les débords de toiture doivent être choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple :

- Génoise,
- Corniche, pierre, plâtre, de type traditionnel,
- Débord de chevrons (uniquement en cas de tuiles plates).

Dans certains cas, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

■ Percements

Les pleins prédominent sur les vides, les façades Nord et les pignons sont peu percés.

Les couvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines.

D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation du bâti existant afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le paysage environnant.

■ Traitement des façades

Les façades devront être enduites avec un enduit frotté de teinte soutenue (éviter les couleurs trop claires, le blanc est à proscrire).

Les placages de pierres ou d'autres matériaux seront à éviter.

■ Menuiseries

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

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux. 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 cadre ou persiennes.

Dans les secteurs concernés par le risque feux de forêt, les ouvertures en façade exposées au mistral devront être limitées. La toiture ne doit pas laisser apparaître les pièces de charpente en bois, les portes et les fenêtres seront réalisées en bois plein ou autres matériaux de même résistance au feu.

■ Détails architecturaux

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

Les souches de cheminées devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.

Les solins en produits aluminobitumineux apparents seront à éviter.

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



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

Clôtures : seules les clôtures végétales doublées ou non d'un grillage sont autorisées, sans muret de soubassement. Dans les sites de terrasses et de murs de pierres sèches, des murets complémentaires de clôtures peuvent être envisagés.

Dans le cas de plusieurs bâtiments formant une cour, des murs de liaison traités à l'identique du bâtiment pourront être réalisés. Le choix et les dimensions de l'entrée portail seront proportionnés à la clôture et resteront discrets dans le paysage.

Photovoltaïque : les panneaux photovoltaïques devront s'intégrer au maximum dans l'architecture de la construction et doivent être de proportion modérée par rapport à la toiture en tuiles.



Constructions en réhabilitation

■ Percements

Une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1 x 1,5 à 1,6 et ne dépasseront que rarement 1 mètre de large. D'autres types de baies plus larges peuvent être prévus. Les fenestrons (un seul vantail) seront sensiblement carrés, légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.

■ Traitement des façades

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

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

Les décors existants (bandeaux, encadrements en enduit lissé, frises, fenêtres en trompe-l'œil, etc.) seront conservés ou restaurés. Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux de restructuration des bâtiments y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Les modifications ou réparations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les façades devront être enduites (et éventuellement badigeonnées à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche ou maritime. L'enduit préconisé, à base de sables colorés de pays d'ocre ou d'oxydes métalliques, sera frotté et de teinte soutenue. Des échantillons d'enduits devront être réalisés sur la façade pour accord préalable de l'architecte conseil de la commune.

Dans les secteurs concernés par le risque feux de forêt, les ouvertures en façade exposées au mistral devront être limitées. La toiture ne doit pas laisser apparaître les pièces de charpente en bois, les portes et les fenêtres seront réalisées en bois plein ou autres matériaux de même résistance au feu.

■ Détails architecturaux

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

Les souches de cheminées devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.

Les solins en produits aluminobitumineux apparents seront à éviter.

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

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

Clôtures : seules les clôtures végétales doublées ou non d'un grillage sont autorisées, sans muret de soubassement. Dans les sites de terrasses et de murs de pierres sèches, des murets complémentaires de clôtures peuvent être envisagés.

Dans le cas de plusieurs bâtiments formant une cour, des murs de liaison traités à l'identique du bâtiment pourront être réalisés. Le choix et les dimensions de l'entrée portail seront proportionnés à la clôture et resteront discrets dans le paysage.

Photovoltaïque : les panneaux photovoltaïques devront s'intégrer au maximum dans l'architecture de la construction et doivent être de proportion modérée par rapport à la toiture.

Bâtiments agricoles neufs

■ Bâtiments en continuité du bâti existant et à la même échelle de volume que celui-ci

La couverture doit être en tuiles rondes de type canal et d'aspect vieilli. Les murs seront en maçonnerie enduite de teinte soutenue avec une finition frotassée.

Les panneaux photovoltaïques devront s'intégrer au maximum dans l'architecture de la construction et doivent être de proportion modérée par rapport à la toiture.

■ Bâtiments neufs d'une superficie importante

Il vaut mieux rechercher un certain éloignement par rapport au bâti existant, de façon à ce que le nouveau volume ne porte pas atteinte à la perception du bâtiment existant. Les murs seront en maçonnerie enduite de teinte soutenue avec une finition frotassée.

Les panneaux photovoltaïques devront s'intégrer au maximum dans l'architecture de la construction.

■ Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les déblais/remblais doivent figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum.

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



▪ Ouvertures

Les rapports pleins vides et les traitements d'ouvertures feront l'objet d'une étude de composition et ne seront pas seulement le fruit d'une étude basée sur les besoins fonctionnels.

▪ Matériaux

Le choix des matériaux, des couvertures et des façades ainsi que leurs teintes sera soumis à l'avis du maire assisté de l'architecte-conseil afin de donner une harmonie d'aspect entre le bâti et le paysage environnant.

Les murs seront en maçonnerie enduite de teinte soutenue avec une finition frottée.

Les panneaux photovoltaïques devront s'intégrer au maximum dans l'architecture de la construction.

▪ Aménagements ou accompagnements

L'enfouissement des lignes électriques et téléphoniques sera privilégié. En aérien, elles seront établies sur poteaux de bois et, sauf impossibilités techniques, sur support commun.

Les citernes de combustibles ou autres seront soit enterrés, soit masqués par des haies vives.



Article 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.

Pour chaque place de stationnement, une surface moyenne de 25 m², dégagement y compris, doit être prévue. Les places ont une largeur minimale de 2,30 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation, lorsque des travaux d'extension d'une construction existante sont programmés, ces travaux doivent intégrer la satisfaction des besoins en stationnement engendrés par l'extension ainsi que la satisfaction des besoins en stationnement de la construction existante qui ne seraient pas satisfaits à ce jour.

Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature de l'équipement, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

Article 13 – Espaces libres et plantations

Des arbres à haute tige d'essence locale devront être plantés pour aider à l'insertion des bâtiments dans le paysage.

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives.

Les canaux existants doivent être conservés en l'état et leur ripisylve préservée.

Des écrans de verdure (hors haies monospécifiques) seront à réaliser pour les bâtiments fonctionnels.

Les STECAL Ah destinés à recevoir du public pourront inclure des haies antidérive (écran végétal arboré et persistant de 1,5 mètres d'épaisseur) pour assurer la protection des personnes et éviter les conflits de voisinage avec l'espace agricole.

■ Règles relative au risque incendie

Il est exigé, conformément aux normes de défense incendie :

- le débroussaillage dans un rayon de 50 mètres des habitations et de 10 mètres de part et d'autre des accès.
- le déboisement dans un rayon de 8 mètres des habitations.

Article 14 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

■ Consommation d'énergie et confort thermique

Organisation, orientations et formes des constructions doivent permettre la limitation de la consommation d'énergie et la protection vis à vis des vents dominants.

Il est recommandé :

- d'intégrer des protections solaires pour limiter le réchauffement estival des bâtiments,
- d'installer des dispositifs de faible consommation énergétique, ou si l'architecture le permet, de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement des constructions (chaudières bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque...),
- de prévoir des systèmes passifs et privilégier une inertie lourde pour le confort d'été pour éviter le recours ultérieur aux installations de climatiseurs individuels,
- d'utiliser des matériaux durables de construction,
- de localiser judicieusement, dès le plan de masse, les plantations pour obtenir un ombrage estival.

Article 15 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



5

Dispositions applicables aux zones Naturelles (N)

Dispositions applicables à la zone N

119

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

120

Section II – Conditions de l'occupation du sol

122

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ZONE
N

« La zone **N** correspond à des secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Au sein de cette zone naturelle ont été identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et reportés au plan de zonage des bâtiments de caractère architectural exceptionnel (bastide, château, commanderie...) dans lesquels l'aménagement des volumes à usage d'habitation est autorisé.

La zone naturelle comporte des sous-secteurs et des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) qui sont les suivants :

- **Nc** : STECAL correspondant au camping communal.
- **Nd** : STECAL identifiant le pôle environnement et valorisation existant.
- **Nj** : sous-secteurs destinés à accueillir des jardins familiaux.
- **Npa** : STECAL destiné à accueillir un parc accrobranche de gestion intercommunale.
- **Ns1** : sous-secteur destiné à accueillir un espace de loisirs communal avec parcours santé.
- **Ns2** : STECAL destiné à accueillir le stade municipal lors de sa délocalisation.

La zone N est concernée par les risques :

- Sismique,
 - Retrait et gonflement des argiles (aléa faible à moyen),
- ➔ Se référer aux dispositions générales du présent règlement, article 8
- Inondation,
 - Feux de forêt (aléa moyen à très fort),
 - Transport de matières dangereuses par canalisations.

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

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdits également toutes installations et aménagements qui ne sont pas mentionnés à l'article 2 ainsi que toutes reconstructions de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

■ Dans la zone N

Sont autorisées sous conditions, les occupations de sol suivantes :

- **Les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et à usage d'habitation** dont la surface de plancher et l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU sont de 70 m² minimum. L'extension est limitée à 50% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU sans dépasser 150 m² surface de plancher après extension, et ne devra pas entraîner la création de nouveau logement.
- **Les annexes et piscines des constructions principales à usage d'habitation** existantes, sous réserve :
 - d'une surface de plancher égale au maximum à 50% de la surface de plancher de l'habitation existante, sans que la surface de plancher cumulée des annexes existantes et des annexes supplémentaires ne dépasse 60m², sans création de logement,
 - d'une implantation dans un rayon fixé jusqu'à 20 mètres maximum (hors piscine) et jusqu'à 25 mètres maxi (piscine comprise) autour de l'habitation (tout point de l'annexe sera situé dans le rayon maximum fixé). 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.
- **La restauration et l'aménagement des bâtiments de caractères** identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et reportés au plan de zonage, sans création de logement et sous réserve de ne pas remettre en cause l'intérêt patrimonial du bâti.
- **La restauration des abris agricoles de caractère existants** sans changement de destination, ni création de logement. La restauration doit conserver le caractère du bâtiment et ne pas engendrer de création d'ouverture, surélévation ou autre modification sensible de l'architecture.
- **Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort** des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif** et notamment ceux nécessaires à la gestion des espaces naturels.
- **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 ou à la protection contre le risque inondation.
- **Les déblais/remblais** nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...).
- **Les infrastructures de transport.**

ZONE
N



■ Dans le STECAL Nc

- Les aménagements et installations de sports et loisirs.
- Les extensions et annexes des constructions et installations liées à l'activité du camping existant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

■ Dans le STECAL Nd

- Les aménagements, installations et équipements liés et nécessaires au fonctionnement du pôle environnement et valorisation.
- Les extensions des constructions existantes sans dépasser 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif en lien avec la vocation de la zone.
- Les exhaussements et affouillements de sol liés à la vocation de la zone.

■ Dans le sous-secteur Nj

Sont autorisées sous conditions, les occupations de sol suivantes :

- L'implantation d'abris de jardins sous réserve d'être démontables et d'avoir une emprise au sol inférieure à 10 m², et sans autres ouvertures que la porte d'entrée.
- Les aménagements et activités compatibles avec la vocation du secteur (jardins).
- La rénovation des constructions agricoles existantes (cabanons notamment).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

■ Dans le STECAL Npa

Sont autorisées sous conditions, les occupations de sol suivantes :

- Les aménagements et installations légères démontables de sport, loisirs et tourisme (accrobranche).
- Les constructions et installations liées aux activités autorisées dans la zone (toilettes sèches, cabane d'accueil...).
- Le changement de destination de la construction existante à la date d'approbation du PLU et identifiée au règlement graphique du PLU, à destination d'activités hôtelières liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone (accueil du public, point restauration).
- Les aménagements de voirie et zones de stationnement aux activités autorisées dans la zone.

■ Dans le sous-secteur Ns1 :

Sont autorisées les occupations de sol suivantes :

- Les aménagements et installations légères démontables de sport et loisirs.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

■ Dans le STECAL Ns2

Sont autorisées les occupations de sol suivantes :

- Les constructions, installations et aménagements publics de sport et loisirs sous réserve de réaliser une étude paysagère permettant de limiter l'impact visuel du projet.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

La zone N étant concernée par les risques inondation, feux de forêt et transport de matières dangereuses par canalisations, les règles de constructibilité inhérentes à ces risques s'appliquent.

- **Pour le risque inondation** : se référer au plan de zonage, aux dispositions générales du présent règlement, article 9, et au PPRI de l'Eze intégré aux Servitudes d'Utilité Publique du PLU.
- **Pour le risque feux de forêt** : se référer au plan de zonage et aux dispositions générales du présent règlement, article 10.
- **Pour le risque transport de matières dangereuses par canalisations** : se référer aux dispositions générales du présent règlement, article 12, et aux Servitudes d'Utilité Publique du PLU.

ZONE
N

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 – Accès et voirie

■ 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.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

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.

■ Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées 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...

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.

Les portails doivent être implantés avec un retrait suffisant, de minimum 5 mètres, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique.

Article 4 – Desserte par les réseaux

■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution publique, l'alimentation en eau potable peut être réalisée à partir de captages, forages ou puits particuliers.

Dans les sous-secteurs Nc, Nd, Npa, Ns2, Nj et Ns1, toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public d'eau potable 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.

■ Assainissement – Eaux usées

Dans la zone N, les sous-secteurs Nd, Nj, Npa, Ns1 et Ns2, 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.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, 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 et dans le respect du zonage d'assainissement et de la carte d'aptitude des sols.

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. En l'absence de réseau public d'assainissement, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

Dans les sous-secteurs Nc, 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.

■ Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises ainsi que des mesures pour la gestion des eaux pluviales.

Les rejets d'eaux pluviales dans les canaux d'irrigation sont interdits.

Les eaux de toiture pourront être recueillies et servir à l'arrosage des plantations.

Dans le secteur Nj, la possibilité d'intégrer un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de toiture dans le respect des législations en vigueur est recommandée.

Dans le secteur Nd, les eaux pluviales susceptibles d'être polluées, notamment par ruissellement sur les voies de circulation, aires de stationnement, de chargement et déchargement, aires de stockage et autres surfaces imperméables, devront être collectées par un réseau spécifique et traitées par un ou plusieurs dispositifs de traitement adéquat permettant de traiter les polluants en présence.

La collecte des eaux de lavage du quai de transfert et de l'aire de lavage des véhicules (eaux potentiellement polluées) d'une part et des eaux pluviales d'autre part doit être de type séparatif. Ces eaux doivent être collectées dans des cuves spécifiques et traitées ex situ comme déchets.



Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées par passage dans un déshuileur/débourbeur et un bassin tampon avant infiltration dans les sols via un bassin enherbé ou rejet dans l'Eze. En cas de réalisation d'un bassin de rétention, le débit de fuite devra être de 5l/s/ha.

■ Défense Extérieure Contre l'Incendie

L'annexe 1 du présent règlement de PLU indique, selon le type de bâtiment et par conséquent la catégorie de risque :

- Les besoins en eau ;
- Les distances entre les Points d'Eau d'Incendie (PEI) et les bâtiments ;
- Les distances entre les Points d'Eau d'Incendie (PEI).

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

■ Dans la zone N

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de :

- 35 mètres par rapport à l'axe des RD 956 et 973 pour les habitations (extensions autorisées) et de 25 mètres de cet axe pour les autres constructions,
- 15 mètres de l'axe des RD91, 120, 135, 165 et 246 pour toutes les constructions,
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques et privées existantes, modifiées ou à créer,
- 20 mètres des berges de l'Eze,
- 20 mètres des berges des autres cours d'eau et vallats,
- 6 mètres des berges des canaux d'arrosage.

Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas cette implantation, leur extension, aménagement et surélévation pourront être autorisés dès lors que le recul initial n'est pas diminué. Les extensions des constructions existantes doivent toutefois être édifiées à minimum 10 mètres de l'axe des chemins ruraux et communaux.

■ Dans le STECAL Nc

Les installations et aménagements admis pourront s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en respectant un retrait de 4 mètres minimum des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

■ Dans le STECAL Nd

Les installations et extensions autorisées devront s'implanter en respectant un recul minimum de 25 mètres de l'axe de la RD956.

■ Dans le sous-secteur Nj

Les installations admises devront s'implanter en respectant un retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

■ Dans le STECAL Npa

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques et privées existantes, modifiées ou à créer.

■ Dans le sous-secteur Ns1

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de :

- 15 mètres de l'axe de la RD135,

ZONE
N

- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques et privées existantes, modifiées ou à créer,
- 20 mètres des berges de l'Eze,
- 20 mètres des berges des autres cours d'eau et vallats,
- 6 mètres des berges des canaux d'arrosage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations sportives et de loisirs.

■ Dans le STECAL Ns2

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de :

- 15 mètres de l'axe de la RD135,
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques et privées existantes, modifiées ou à créer,
- 20 mètres des berges de l'Eze, excepté pour les installations sportives,
- 20 mètres des berges des autres cours d'eau et vallats,
- 6 mètres des berges des canaux d'arrosage.

■ Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

■ Dans la zone N

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à 4 mètres.

Pour les constructions existantes édifiées sur les limites séparatives, les extensions autorisées pourront être réalisées sur limite.

Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas cette implantation, leur extension, aménagement et surélévation pourront être autorisés dès lors que le recul initial n'est pas diminué.

Les piscines devront être implantées en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour les annexes (hors piscines) aux constructions autorisées dans la zone, l'implantation pourra se faire en limite séparative entre lots à destinés à l'habitation, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîtage.

■ Dans le STECAL Nc

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à 4 mètres.

Pour les constructions existantes édifiées sur les limites séparatives, les extensions autorisées pourront être réalisées sur limite.

Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas cette implantation, leur extension, aménagement et surélévation pourront être autorisés dès lors que le recul initial n'est pas diminué.

■ Dans le STECAL Nd

Les installations et extensions autorisées devront s'implanter en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

■ Dans le sous-secteur Nj

Les installations admises devront s'implanter soit sur les limites séparatives, soit avec marge d'isolement minimale de 1,50 mètre.



■ Dans le STECAL Npa

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à 4 mètres.

Pour les constructions existantes édifiées sur les limites séparatives, les extensions autorisées pourront être réalisées sur limite.

Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas cette implantation, leur extension, aménagement et surélévation pourront être autorisés dès lors que le recul initial n'est pas diminué.

■ Dans le sous-secteur Ns1

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à 4 mètres.

■ Dans le STECAL Ns2

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à 4 mètres.

■ Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les annexes et les piscines doivent être implantées dans un rayon fixé jusqu'à 20 mètres maximum (hors piscine) et jusqu'à 25 mètres maxi (piscine comprise) autour de l'habitation tout point de l'annexe situé dans le rayon fixé). 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.

Article 9 – Emprise au sol

■ Dans la zone N

Pour les constructions à usage d'habitation, les extensions sont autorisées dans la limite 50 % au maximum de l'emprise au sol de l'habitation existante sans dépasser 250m² (existant + extension).

Les annexes sont autorisées jusqu'à 70m² (toutes annexes confondues hors piscine).

Non règlementé pour les autres constructions.

■ Dans le STECAL Nc

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 30% de la surface de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux installations sportives de plein air.

■ Dans le STECAL Nd

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 25% de la surface de l'unité foncière.

La surface de plancher des extensions des constructions existantes ne peut dépasser 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.





■ Dans le sous-secteur Nj

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 15% de la surface totale de l'unité foncière.

■ Dans le STECAL Npa

L'emprise au sol des constructions et extensions réalisées après la date d'approbation du PLU ne peut excéder 100 m² sur l'ensemble du site.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux installations sportives de plein air.

■ Dans le sous-secteur Ns1

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 10% de la surface de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux installations sportives de plein air.

■ Dans le STECAL Ns2

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 10% de la surface de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux installations sportives de plein air.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

■ Dans la zone N

La hauteur de toute construction destinée à l'habitation ne peut excéder 6,5 mètres à l'égout du toit (ou acrotère) et 8 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes d'habitation ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout de la toiture.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

■ Dans le STECAL Nc

La hauteur de toute construction ne peut excéder 6,5 mètres à l'égout du toit (ou acrotère) et 8 mètres au faîtage.

Dans le cas de constructions existantes excédant cette hauteur, leur extension pourra être réalisée selon la hauteur maximale pré-existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

■ Dans le STECAL Nd

La hauteur de toute construction ne peut excéder 10 mètres au point le plus haut.

■ Dans le sous-secteur Nj

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder un rez-de-chaussée, ni 2,50 mètres au faîtage à un niveau de référence équivalent à la moyenne entre le niveau le plus haut et le plus bas du terrain naturel.

■ Dans le STECAL Npa

La hauteur de toute construction ou installation ne peut excéder 4 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux installations sportives et de loisirs en plein air.

■ Dans le sous-secteur Ns1

La hauteur de toute construction ne peut excéder 4 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux installations sportives de plein air.

■ Dans le STECAL Ns2

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8 mètres au faîtage.

ZONE
N

Article 11 – Aspect extérieur

■ Dans la zone N

En accord avec l'Art. R111-27 du Code de l'Urbanisme « *Le 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.* »

Tout projet devra comporter des photomontages présentant l'insertion du ou des bâtiments dans le paysage.

Constructions neuves

■ Adaptation au terrain

Le choix du lieu d'implantation, de sa disposition sur le terrain se feront de façon à privilégier une bonne insertion paysagère et en fonction de la topographie. Les déblais/remblais devront figurer sur les coupes et les façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera récupéré par rapport au terrain naturel et doit se situer au plus près de celui-ci.

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

■ Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne intégration dans les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

■ Volumétrie

La volumétrie de l'extension devra être en rapport avec le bâtiment principal initial.

■ Couvertures

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal d'aspect vieilli. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes doivent être comprises entre 25 et 35%. Elles doivent se terminer sans dépassement sur les murs pignons.

Les débords de toiture doivent être cohérents avec le bâtiment initial.

■ Percements

Les pleins prédominent sur les vides, les façades Nord et les pignons sont peu percés.

Les couvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines.

ZONE N

D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation du bâti existant afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le paysage environnant.

▪ Traitement des façades

Les façades devront être enduites avec un enduit frotté de teinte soutenue (éviter les couleurs trop claires, le blanc est à proscrire).

Les placages de pierres ou d'autres matériaux seront à éviter.

Cependant, dans le secteur Npa, les bâtiments d'accueil et de toilette pourront être en bois ou avec des matériaux similaires d'aspect, sauf dans le cas d'extension des bâtiments existants.

▪ Menuiseries

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

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux. Pour les volets, on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadre ou persiennes.

Dans les secteurs concernés par le risque feux de forêt, les ouvertures en façade exposées au mistral devront être limitées. La toiture ne doit pas laisser apparaître les pièces de charpente en bois, les portes et les fenêtres seront réalisées en bois plein ou autres matériaux de même résistance au feu.

▪ Détails architecturaux

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

Les souches de cheminées devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.

Les solins en produits aluminobitumineux apparents seront à éviter.

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

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

Clôtures : seules les clôtures végétales doublées ou non d'un grillage sont autorisées, sans muret de soubassement. Dans les sites de terrasses et de murs de pierres sèches, des murets complémentaires de clôtures peuvent être envisagés.

Dans le cas de plusieurs bâtiments formant une cour, des murs de liaison traités à l'identique du bâtiment pourront être réalisés. Le choix et les dimensions de l'entrée portail seront proportionnés à la clôture et resteront discrets dans le paysage.

Photovoltaïque : ces dispositifs devront s'intégrer au maximum dans l'architecture de la construction et doivent être proportionnés à la couverture ou aux façades concernées.

Constructions en réhabilitation et extensions

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre du Code de l'Urbanisme (éléments bâtis patrimoniaux) doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils seront présentés en annexe du règlement.

▪ Percements

Une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1 x 1,5 à 1,6 et ne dépasseront que rarement 1 mètre de large. D'autres types de baies plus larges peuvent être prévus. Les fenestrons (un seul vantail) seront sensiblement carrés, légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.

▪ Traitement des façades

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

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

Les décors existants (bandeaux, encadrements en enduit lissé, frises, fenêtres en trompe-l'œil, etc.) seront conservés ou restaurés. Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux de restructuration des bâtiments y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Les modifications ou réparations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

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

Dans les secteurs concernés par le risque feux de forêt, les ouvertures en façade exposées au mistral devront être limitées. La toiture ne doit pas laisser apparaître les pièces de charpente en bois, les portes et les fenêtres seront réalisées en bois plein ou autres matériaux de même résistance au feu.

▪ Ouvertures

Les rapports pleins vides et les traitements d'ouvertures feront l'objet d'une étude de composition et ne seront pas seulement le fruit d'une étude basée sur les besoins fonctionnels.

▪ Matériaux

Le choix des matériaux, des couvertures et des façades ainsi que leurs teintes sera soumis à l'avis du maire assisté de l'architecte-conseil afin de donner une harmonie d'aspect entre le bâti et le paysage environnant.

▪ Aménagements ou accompagnements

Les lignes électriques et téléphoniques seront de préférence établies sur poteaux de bois et, sauf impossibilités techniques, sur support commun.

Les citernes de combustibles ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

■ Dans le sous-secteur Nd

Les dépôts ou aires de déchargement doivent de préférence être implantés à l'arrière de parcelles de façon à ne pas être visible depuis la voie. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.



Les clôtures en limite séparative doivent être doublées d'une haie vive. La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

■ Dans le sous-secteur Nj

Les constructions seront réalisées uniquement en bois, ou avec des matériaux similaires d'aspect, sauf dans le cas d'extension des bâtiments existants.

Les tons et les matériaux des toitures devront s'harmoniser avec les façades.

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.

ZONE
N

Article 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.

Pour chaque place de stationnement, une surface moyenne de 25 m², dégagement y compris, doit être prévue. Les places ont une largeur minimale de 2,30 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation, lorsque des travaux d'extension d'une construction existante sont programmés, ces travaux doivent intégrer la satisfaction des besoins en stationnement engendrés par l'extension ainsi que la satisfaction des besoins en stationnement de la construction existante qui ne seraient pas satisfaits à ce jour.

Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature de l'équipement, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

Dans le sous-secteur Nd, le stationnement devra s'effectuer sur l'emprise du site du pôle environnement et valorisation.

Article 13 – Espaces libres et plantations

■ Règles qualitative

Des arbres à haute tige d'essence locale devront être plantés pour aider à l'insertion des bâtiments dans le paysage.

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, nécessitant un faible entretien et consommation d'eau, en évitant les plantes allergènes et invasives.

Les canaux existants doivent être conservés en l'état et leur ripisylve préservée.

Des écrans de verdure (hors haies monospécifiques) seront à réaliser pour les bâtiments fonctionnels et à proximité des habitations pour protéger les personnes sensibles.

Les secteurs Ns2 et Npa destinés à recevoir du public pourront inclure des haies antidérive (écran végétal arboré et persistant de 1,5 mètres d'épaisseur) pour assurer la protection des personnes et éviter les conflits de voisinage avec l'espace agricole.

Dans le sous-secteur Nd, les espaces verts devront représenter 35% minimum de la superficie de la zone. La linéarité des volumes de grande dimension doit être rompue par un traitement végétal d'arbres de haute tige.

■ Règles relative au risque incendie

Il est exigé, conformément aux normes de défense incendie :

- le débroussaillage dans un rayon de 50 mètres des habitations et de 10 mètres de part et d'autres des accès.
- le déboisement dans un rayon de 8 mètres des habitations.

Article 14 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

■ Consommation d'énergie et confort thermique

Organisation, orientations et formes des constructions doivent permettre la limitation de la consommation d'énergie et la protection vis à vis des vents dominants.

Il est recommandé :

- d'intégrer des protections solaires pour limiter le réchauffement estival des bâtiments,
- d'installer des dispositifs de faible consommation énergétique, ou si l'architecture le permet, de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement des constructions (chaudières bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque...),
- de prévoir des systèmes passifs et privilégier une inertie lourde pour le confort d'été pour éviter le recours ultérieur aux installations de climatiseurs individuels,
- d'utiliser des matériaux durables de construction,
- de localiser judicieusement, dès le plan de masse, les plantations pour obtenir un ombrage estival.

Article 15 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



6

■ Éléments
préservés au titre
du code de
l'urbanisme

Eléments à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier **pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

En référence à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « *identifier et localiser les **éléments de paysage** et identifier, localiser et délimiter les **quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

Le PLU peut également, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, « *identifier et localiser les **éléments de paysage** et délimiter les **sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique**, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Art. R 421-28 :

« Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

[...]

e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.»

Les éléments suivants sont repérés sur les documents graphiques du PLU au titre du Code de l'Urbanisme :

- le patrimoine bâti d'intérêt local à protéger
- les Espaces Paysagers à Protéger (EPP)

Tous les éléments du patrimoine repérés au document graphique au titre du L.151-19 ou du L.151-23 du code de l'urbanisme font l'objet de la réglementation suivante :

- Tous travaux, installations et aménagement ayant pour effet de modifier ou de supprimer un des éléments du patrimoine repérés comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable.
- Tous travaux visant à démolir ou à rendre inutilisable tout ou partie d'une construction repérée comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont soumis à un permis de démolir.

■ Patrimoine bâti d'intérêt local

Pour les éléments du patrimoine type murs, édicules, la préservation des caractéristiques des édifices sera recherchée lors de projet de construction ou d'aménagement, sans démolition.

Pour les bâtiments de caractère identifiés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme, l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme s'applique, à savoir :

« 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. »

Les travaux et aménagements affectant les éléments bâtis répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, 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,
- le choix des matériaux devra s'opérer dans le respect du style architectural et du caractère patrimonial des constructions existantes.

■ **Les éléments végétaux remarquables et les Espaces Paysagers à Protéger (EPP)**

Les éléments végétaux remarquables et les EPP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition. Les secteurs identifiés en EPP doivent obligatoirement être plantés.

Les éléments végétaux remarquables et les EPP doivent être préservés et, en cas de dépérissement, être remplacés par des essences similaires adaptées à la nature des sols.

Seuls les accès au sein des EPP sont autorisés.

Eléments bâtis			
N°	Cadastre	Elément protégé	Photographies
1	F115	Le Tourel	
2	F110	Ferme Le Tourel	
3	G587	Viade	

4	C675 - C676 - C677 - C679	La Turquerie	
5	F914	Rafinel	
6	D1001	Pipaillier	

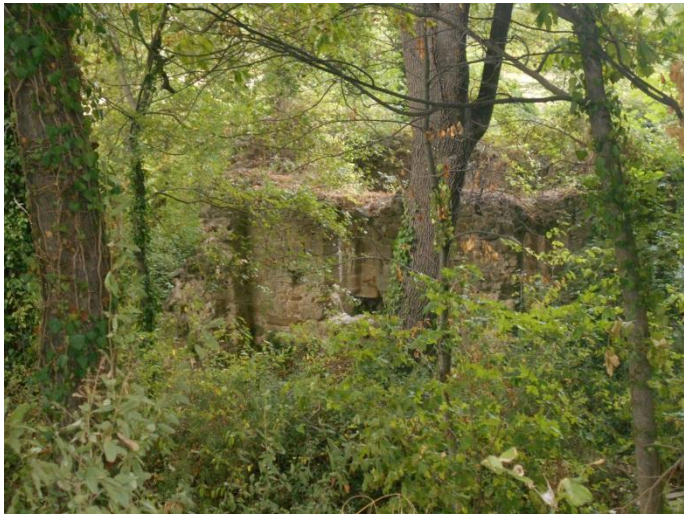
7	G146 - G149	Saint Médié	
8	C485	La Dorgonne	
9	C 820 – C535 – C536 – C537	Ferme Job	

10	D 315	La Gassaude	
11	A 936 – A937	Pied-Bernard	
12	A 566	Saint-Vincent	

13	C 1107	La Ravelle	
14	F 232 – F1662	Ferme les Bouisses	
15	F 1591 – F1593	La Blancherie	

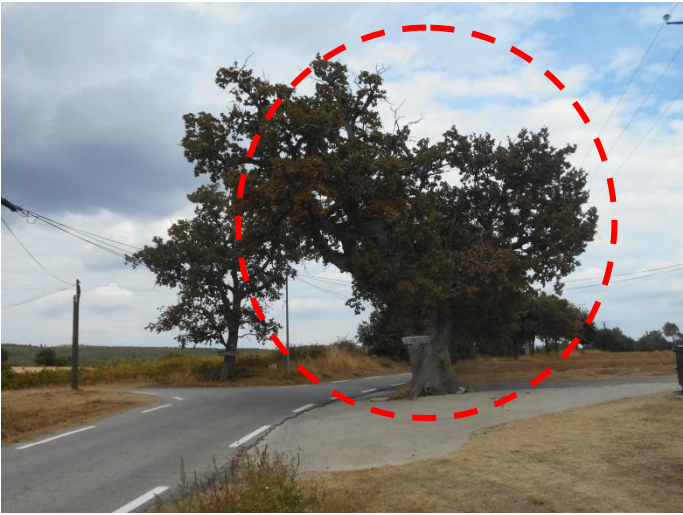
16	F1026 – F1029 – F1031	Les Perpétus	
17	G 801	Grand Badarel	
18	G 335	Ferme Péliboux	

19	A961 – A1005 – A1006	La Colletine	
20	G838 – G1130	Campagne le Plan Plus Loin	
21	F1134 – F1535 – F1536	Ferme La Queirelle	

22	C 187	Ancien pigeonnier au quartier de la Tuilière	
23	F45 – F58 – F60 – F61	Vestiges d'une chapelle au Tourel et ses abords	
24	F748	Lavoir du Pont (La Ferrage)	

25	B449	Chapelle Saint Christophe	
26	G1015 – G1016 – G1017 – G1018	Petit Badarel	
27	D363	La Neuve	

28	C715	La Noria	
29	C345	Ferme Bellevue	
30	B518 – B524	Ferme Restantier	

Eléments végétaux			
N°	Cadastre	Elément protégé	Photographies
31	F108	Chêne - Chemin du Tourel	
32	D322	Chêne - Chemin de la Gassaude	
33	Sur le domaine public départemental au carrefour chemin de Septem/RD 956	Cèdre	

34	Sur le domaine public départemental le long de la RD956 en entrée de ville Sud-Ouest	Alignement de platanes	
35	D781	Chêne - La Ravelle	
36	A1303	Chêne - Saint Médard	
37	G 663, 664, 666, 667, 688, 1248	Frange végétale en bordure de l'extension de la zone d'activité du Revol	

7



Bâtiments pouvant
faire l'objet d'un
changement de
destination

Bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut [...] désigner [...] les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

N°	Cadastre	Bâtiment identifié	Nouvelle destination	Photographies
1	G618	Bastide de Malafaire	Activités hôtelières	
2	F673	Domaine de la Castelette	Activités hôtelières	 

3	A631	Domaine de la Fayance	Activités hôtelières	
4	D639 - D640	Domaine Saint Victor	Activités hôtelières	

8

■ Annexes au règlement

ANNEXE 1

Défense Extérieure Contre l'Incendie : Tableau récapitulatif des besoins en eau par famille de risque

Type de structure	Besoins en eau	Distance PEI/bâtiments et distance entre les PEI	Catégorie du risque
- Constructions d'une surface totale de plancher $\leq 50 \text{ m}^2$ (hors construction en forêt) et : ► Absence d'habitation et/ou d'animaux ► Absence de risque de propagation à d'autres structures (distance éloignement de 8 m minimum) et/ou à un espace naturel combustible (avec application de l'obligation légale de débroussaillage) ► Valeur patrimoniale faible et valeur constructive du bâtiment et du stockage inférieure au coût d'implantation de la DECI	Volume minimal de 30 m^3 utilisable : 1 PI de $30 \text{ m}^3/\text{h}$ pendant 1 heure ou 1 PENA de 30 m^3 Absence de DECI possible <u>par dérogation sur demande écrite et motivée du pétitionnaire</u>	1 PI situé à moins de 400m ou 1 PENA situé à moins de 200m	Risque COURANT Très Faible
- 1ère famille isolée (écart) d'une surface totale de plancher $\leq 250 \text{ m}^2$ - 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher $\leq 250 \text{ m}^2$ et PBDN $< 8 \text{ m}$ - ERT d'une surface totale de plancher $\leq 250 \text{ m}^2$ et PBDN $\leq 8 \text{ m}$ - Hangar agricole largement ventilé $< 1000 \text{ m}^2$ - Parc de stationnement couvert d'une capacité < 10 véhicules - Camping à la ferme, aire naturelle de camping, camping ≤ 25 emplacements, non soumis à un risque FDF ou technologique	Volume minimal de 30 m^3 utilisable : 1 PI de $30 \text{ m}^3/\text{h}$ pendant 1 heure ou 1 PENA de 30 m^3 uniquement pour constructions isolées (écarts) et quelle que soit l'activité	1 PI situé à moins de 150m (cette distance peut être portée à 200m maximum si le PI $\geq 60 \text{ m}^3/\text{h}$ pendant 1 heure) ou 1 PENA situé à moins de 100m	Risque COURANT Faible
- Lotissement de pavillons et zone d'habitat regroupé (hameau...) - 1ère famille isolée (écart) d'une surface totale de plancher $> 250 \text{ m}^2$ - 2ème famille individuelle et 2ème famille collective (PBDN $\leq 8 \text{ m}$) - Résidence de tourisme (PBDN $\leq 8 \text{ m}$) - 5ème catégorie avec locaux à sommeil - 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher comprise entre 250 m^2 et 1000 m^2 et/ou PBDN $> 8 \text{ m}$ - Type M, S, T, L, P, Y, GA du 1er groupe d'une surface totale de plancher $\leq 500 \text{ m}^2$ - Type N, R, V, W, X du 1er groupe d'une surface totale de plancher $\leq 1000 \text{ m}^2$ - Type EF - ERT d'une surface totale de plancher comprise entre 250 m^2 et 1000 m^2 et PBDN $\leq 8 \text{ m}$ - ERT d'une surface totale de plancher $< 250 \text{ m}^2$ et PBDN $> 8 \text{ m}$ - Hangar agricole largement ventilé $\geq 1000 \text{ m}^2$ - Construction à forte valeur patrimoniale (classée ou inscrite à l'Inventaire des Monuments Historiques ou selon analyse du risque) - Aire d'accueil des gens du voyage - Parc de stationnement couvert d'une capacité comprise entre 10 et 50 véhicules	Volume minimal de 120 m^3 utilisable : 1 PI de $60 \text{ m}^3/\text{h}$ pendant 2 heures ou 1 PENA de 120 m^3 (à titre exceptionnel et après avis du SDIS)	1 PI situé à moins de 150m (60m si présence d'une colonne sèche) ou 1 PENA situé à moins de 100m	Risque COURANT Ordinaire
- Camping d'une capacité > 25 emplacements et non soumis à un risque feu de forêt ou technologique	1 PI de $60 \text{ m}^3/\text{h}$ pendant 2 heures ou 1 PI compris entre 30 et $60 \text{ m}^3/\text{h}$ pendant 2 heures + 1 PENA de 30 m^3	1 PI situé à moins de 200m de l'emplacement le plus éloigné	
- 2ème famille collective (PBDN $> 8 \text{ m}$) - 3ème famille A ou B - 4ème famille - Résidence de tourisme (PBDN $> 8 \text{ m}$) - 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher $> 1000 \text{ m}^2$ - Type J, O, U, R avec locaux à sommeil du 1er groupe - Type M, S, T, L, P, Y, GA du 1er groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* comprise entre 500 m^2 et 4000 m^2 ☛ + $90 \text{ m}^3/\text{h}$ (+$45 \text{ m}^3/\text{h}$ si EAE) par tranche de 1000 m^2 au delà de 2000 m^2 - Type N, R, V, W, X du 1er groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* comprise entre 1000 m^2 et 4000 m^2 ☛ + $60 \text{ m}^3/\text{h}$ (+$30 \text{ m}^3/\text{h}$ si EAE) par tranche de 1000 m^2 au delà de 2000 m^2 - ERT d'une surface totale de plancher comprise entre 250 m^2 et 1000 m^2 et PBDN $> 8 \text{ m}$ - ERT d'une surface totale de plancher non recoupée* comprise entre 1000 m^2 et 4000 m^2 ☛ activité tertiaire : +$60 \text{ m}^3/\text{h}$ (+$30 \text{ m}^3/\text{h}$ si EAE) par tranche de 1000 m^2 au-delà de 2000 m^2 ☛ autres ERT : +$90 \text{ m}^3/\text{h}$ (+$45 \text{ m}^3/\text{h}$ si EAE) par tranche de 1000 m^2 au-delà de 2000 m^2 - Parc de stationnement couvert d'une capacité comprise entre 51 et 250 véhicules - Bâtiment dans un quartier présentant des difficultés opérationnelles : "intra muros" historique, concentration importante de logements, habitat ancien ou délabré, accès difficile, risque de propagation élevé	Volume minimal de 240 m^3 utilisable même si EAE : 1 PI de $60 \text{ m}^3/\text{h}$ pendant 2 heures + 1 PI de $60 \text{ m}^3/\text{h}$ pendant 2 heures ou 1 PENA de 120 m^3 (+ 1 ou plusieurs PI de $60 \text{ m}^3/\text{h}$, judicieusement répartis, selon la géométrie des bâtiments en fonction des façades accessibles et des accès supplémentaires) Réseau sous pression couvrant au moins 1/2 des besoins en eau.	1 PI situé à moins de 100m (60m si présence d'une colonne sèche) 1 PI situé à moins de 300m (150m si PENA) Distance entre PEI : 300m max 500m pour l'ensemble du dispositif	Risque COURANT Important

* mur de séparation CF2h ou REI120

■ Habitations

■ Etablissements recevant du public (ERP)

■ Etablissements recevant des travailleurs (ERT)

■ Autres bâtiments ou activités

Type de structure	Besoins en eau	Distance PEI/bâtiments et distance entre les PEI	Catégorie du risque																											
- Camping soumis à un risque feu de forêt ou technologique	1 PI de 60m³/h pendant 2 heures + 1 PI de 60m³/h ou 1 PENA de 60m³ si < 50 emplacements ou 1 PI de 60m³/h ou 1 PENA de 120m³ si compris entre 50 et 200 emplacements ou 2 PI de 60m³/h ou 2 PENA de 120m³ si > 200 emplacements	1 PI situé à moins de 50m de l'entrée principale 1 PI ou 1 PENA à moins de 200m de l'emplacement le plus éloigné	Risque COURANT Important																											
Constructions en forêt : - Construction ou réhabilitation (avec changement d'affectation et/ou avec création de nouveaux logements) si autorisé par PLU ou PPRIF > aléa très fort et fort > aléa moyen	1 PI de 60m³/h pendant 2 heures 1 PI de 60 m³/h pendant 2 heures ou 1 PENA de 120m³ ou 1 PI compris entre 30 et 60 m³/h pendant 2 heures + 1 PENA de 60m³ 1 PI de 60 m³/h pendant 1 heure ou 1 PENA de 60m³ ou 1 PI compris entre 30 et 60m³/h pendant 1 heure + 1 PENA de 30m³	1 PI situé à moins de 150m (100m si PBDN >8m) 1 PI situé à moins de 150m (100m si PBDN >8m) ou 1 PENA situé à moins de 100m																												
- Adaptation, réfection et extension de bâtiments existants (sans changement d'affectation et sans création de nouveaux logements) - Zone à construire (ex ZAUP au sens du PIG)	1 PI de 60m³/h pendant 2 heures Ce type de zone peut nécessiter des aménagements complémentaires (OLD, desserte, interface, PEI, ...) édictés par d'autres réglementations (notamment PLU)	1 PI situé à moins de 150m (100m si PBDN >8m) 1 PI situé à moins de 150m (100m si PBDN >8m)																												
- IGH - Bâtiment d'une surface totale de plancher > 4000 m² Le compartimentage doit répondre aux caractéristiques suivantes : ☒ surface maximum des cellules 4000 m² (7000m² si EAE) sauf dispositions spécifiques ERP ☒ murs de séparation coupe-feu de degré 2 heures ou REI 120 minutes de façade à façade Ces murs d'héberge PF 1 h ou RE 60 minutes devront dépasser d'au moins 1 m de la couverture ☒ les portes d'intercommunication éventuelles devront être coupe-feu de degré 1 heure minimum et munies d'un dispositif de fermeture automatique - Parc de stationnement couvert d'une capacité >250 véhicules	Volume minimal de 360m³ utilisable suivant application de l'instruction technique « D9-84 » PI DN 150 à privilégier (+ 1 ou plusieurs PI de 60m³/h, judicieusement répartis, selon la géométrie des bâtiments en fonction des façades accessibles et des accès supplémentaires) Réseau sous pression couvrant au moins les 2/3 des besoins en eau. (si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m³)	PI ou PENA situé à moins de 100m (60m si présence d'une colonne sèche) Distance entre PEI : 300m max 500m pour l'ensemble du dispositif	Risque PARTICULIER																											
- ZAC, ZI, ZAE, etc. : <table> <tr> <th></th><th>zone de moins de 3 ha :</th><th>zone entre 3 et 9 ha :</th><th>zone de plus de 9 ha :</th></tr> <tr> <td>débit simultané </td><td>120m³/h (2 PI de 100mm en simultané)</td><td>180m³/h (1 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané)</td><td>300m³/h (3 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané)</td></tr> <tr> <td></td><td colspan="3">100m au maximum</td></tr> <tr> <td></td><td colspan="3">200m au maximum</td></tr> <tr> <td>PI DN100 et 150</td><td>2 PI de 100mm au minimum dans la zone</td><td>2 PI de 150mm au minimum dans la zone</td><td>1 PI de 150mm tous les 500m</td></tr> <tr> <td></td><td colspan="3">Réseau maillé ou bouclé de 150mm au minimum</td></tr> <tr> <td></td><td colspan="3">Réseau sous pression couvrant au moins les 2/3 des besoins en eau (si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m³)</td></tr> </table>		zone de moins de 3 ha :		zone entre 3 et 9 ha :	zone de plus de 9 ha :	débit simultané	120m³/h (2 PI de 100mm en simultané)	180m³/h (1 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané)	300m³/h (3 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané)		100m au maximum				200m au maximum			PI DN100 et 150	2 PI de 100mm au minimum dans la zone	2 PI de 150mm au minimum dans la zone	1 PI de 150mm tous les 500m		Réseau maillé ou bouclé de 150mm au minimum				Réseau sous pression couvrant au moins les 2/3 des besoins en eau (si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m³)			
	zone de moins de 3 ha :	zone entre 3 et 9 ha :	zone de plus de 9 ha :																											
débit simultané	120m³/h (2 PI de 100mm en simultané)	180m³/h (1 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané)	300m³/h (3 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané)																											
	100m au maximum																													
	200m au maximum																													
PI DN100 et 150	2 PI de 100mm au minimum dans la zone	2 PI de 150mm au minimum dans la zone	1 PI de 150mm tous les 500m																											
	Réseau maillé ou bouclé de 150mm au minimum																													
	Réseau sous pression couvrant au moins les 2/3 des besoins en eau (si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m³)																													