

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



Commune de Montjustin

TOME 5 REGLEMENT

Dossier d'approbation
Juin 2020

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montjustin	
Nom du fichier	Règlement
Version	Approbation juin 2020
Rédacteur	Estelle BOTTANI – Mandy ALBERTENGO – Judit ROULAND
Vérificateur	Mandy ALBERTENGO – Judit ROULAND
Approbateur	Véronique COQUEL

1. Dispositions générales	4
2. Dispositions applicables aux zones urbaines (U)	13
Zone UA	14
Zone UB	23
3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)	30
Zone 1AUx	31
4. Dispositions applicables aux zones agricoles (A)	37
Zone A	38
5. Dispositions applicables aux zones naturelles (N)	46
Zone N	47
6. Annexes du règlement	56
Carte archéologique	57
Changement de destination des bâtiments en zone agricole et naturelle	60

1. DISPOSITIONS GENERALES

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

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

B - Division du territoire en zones

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

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

La zone **UA** correspond au noyau villageois historique de Montjustin.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- **UAa** : correspond à la nouvelle centralité à organiser, à l'ouest de la mairie, dans laquelle l'urbanisation est encadrée par un OAP.
- **UAb** : ensemble architectural de l'Eglise, du cimetière ancien, du presbytère, de son jardin et de leurs abords immédiats, à préserver de toute nouvelle construction.

La zone **UB** correspond à l'extension au sud du centre villageois qui est un secteur légèrement moins dense à vocation d'habitat, et qui bénéficie d'une desserte au réseau public d'assainissement.

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

La zone **1AUx** correspond à un secteur d'urbanisation future à vocation artisanale, situé au sud-est du centre villageois de Montjustin.

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

La zone **A** regroupe les zones agricoles, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, réservées à l'exercice de l'activité agricole et à l'exploitation des ressources naturelles.

Elle comprend le sous-secteur **Ae**, correspondant aux zones agricoles à préserver de toute construction, y compris agricole, pour des enjeux écologiques.

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

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

Elle comprend deux sous-secteurs :

- le sous-secteur **Ne**, correspondant aux zones naturelles à préserver de toute construction, y compris agricole, pour des enjeux écologiques.
- le sous-secteur **Nrn**, correspondant au périmètre de la Réserve Naturelle Nationale Géologique du Luberon « Les Cayols ».

C - Les Emplacements Réservés (ER)

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

D - Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

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

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

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

Dispositions particulières relatives aux espaces verts remarquables du village de Montjustin, répertoriés au titre du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Au sein du périmètre identifié au plan de zonage comme faisant partie des espaces verts remarquables du village de Montjustin, toutes les nouvelles constructions sont interdites. Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ces espaces doivent être préservés dans leur intégrité. Une destruction peut être autorisée uniquement si elle est nécessaire pour des aménagements ou des travaux rendus obligatoires pour des raisons techniques, d'entretien ou pour des raisons sanitaires. En cas de suppression d'un élément, un remplacement par une espèce de même essence est demandé.

Dispositions particulières relatives aux boisements d'intérêt écologique, répertoriés au titre du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Le PLU identifie au plan de zonage des boisements dans la vallée de l'Enchrême ayant un intérêt écologique le long de fossés ou vallats d'écoulement des eaux. Ces espaces doivent être préservés dans leur intégrité. De façon dérogatoire, une modification ou une destruction partielle est autorisée uniquement si elle est nécessaire aux besoins d'une exploitation agricole. Une destruction peut aussi être autorisée, uniquement si elle est nécessaire pour des aménagements ou des travaux rendus obligatoires pour des raisons techniques, d'entretien ou pour des raisons sanitaires. Pour d'autres raisons de modification ou de destruction, une autorisation d'urbanisme est requise. En cas de suppression d'un élément, un remplacement par une espèce de même essence est demandé.

Dispositions particulières relatives aux zones humides, répertoriées au titre du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Le PLU identifie au plan de zonage et protège les 7 zones humides de l'Atlas PACA des zones humides présentes sur le territoire : l'Enchrême des sources à Céreste, les Prairies humides de l'Enchrême, les Courbons, les Roux, l'Aigubelle, le Colombier et le Puy.

Dans ces périmètres, toutes les constructions et installations sont interdites de même que les dépôts et le stockage. Les exhaussements et affouillements de sols sont interdits. Seules sont autorisées des actions limitées pour le bon entretien des prairies humides, le bon écoulement des eaux et pour une utilisation raisonnée des terres agricoles. Sont également autorisées les actions pour l'entretien et la remise en état des cours d'eau, des zones humides et des continuités écologiques. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère humide de la zone.

De plus, depuis les berges des cours d'eau (Aigubelle et Enchrême), une marge de recul de 10 mètres minimum doit être respectée pour toutes les constructions ou installations.

Dispositions particulières relatives aux paysages remarquables, répertoriés au titre du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Le village de Montjustin implanté en situation de village perché représente un paysage remarquable. Afin de préserver les covisibilités avec les villages environnant, un périmètre protégé est identifié au plan de zonage.

Au sein de ce périmètre, toutes les nouvelles constructions sont interdites. Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

F – Entités archéologiques

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

Conformément aux dispositions du code du patrimoine, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (livre V, article R.523-12) ; les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du code de l'urbanisme peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance (livre V, article R.523-8).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de PACA (service de l'archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III).

La carte archéologique et la liste des entités archéologiques connues à ce jour sont annexées au règlement.

G - Servitudes non aedificandi

Il s'agit d'une emprise définie graphiquement interdisant l'implantation de toute construction y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures. Dès lors, les constructions et annexes doivent être implantées au-delà de ces espaces. Les servitudes non aedificandi sont reportées au plan de zonage du PLU.

H – Périmètre de protection autour du captage d'alimentation en eau potable

Le village de Montjustin est raccordé à un réseau public d'alimentation en eau potable depuis le forage de Vachière situé en contrebas du village.

Le forage a fait l'objet d'une enquête hydrogéologique officielle par un hydrogéologue agréé en date du 12/04/1996 afin de déterminer les caractéristiques du forage et les périmètres de protection à associer.

En attendant la réalisation d'une déclaration d'utilité publique, le PLU inscrit au plan de zonage les périmètres de protection du forage ainsi que les prescriptions associées.

Périmètre de protection immédiate

Constitué d'une aire de 200 m² de part et d'autre du forage, représente le périmètre de protection immédiate.

Toutes activités, constructions et installations y sont interdites, et notamment circulation, dépôts, aire de pâturage. Sont seulement autorisées les activités, constructions et installations liées au forage.

Périmètre de protection rapprochée

Représenté au plan de zonage, le périmètre de protection rapprochée doit permettre d'assurer une alimentation en eau de bonne qualité en évitant les pollutions, car les activités siégeant dans cette aire ont un impact direct sur la nappe et doivent donc porter une attention particulière aux risques de pollution des sols (pratiques agricoles, assainissement autonome).

Dans ce périmètre, les nouvelles constructions sont interdites ainsi que les dépôts, épandages, stockage et conduites de produits dangereux, installations d'assainissement autonome, création et extension de cimetières.

I – Réseau départemental

La commune de Montjustin est desservie par la route départementale RD214.

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

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

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

J - LEXIQUE

A

Aérogénérateurs domestiques

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

Aérogénérateurs dits « grand éolien »

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

Accès

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

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

Acrotère

L'acrotère est l'élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Alignement

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

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale.

Les piscines sont considérées comme des annexes.

Arbre de haute tige

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

B

Bâti existant

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

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

C

Changement de destination

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

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

Clôture

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

Construction

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

Construction existante

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

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

Voir définition emprise au sol.

Contigu

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

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

E

Emprise au sol

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

Elle prend en compte :

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

Emprises publiques

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

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

Extension

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

F

Faîtage

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

G

Gabarit

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

Génoise

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

H

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

I

Impasse

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

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

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

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

L

Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. L'alignement des chemins privés est considéré comme une limite séparative.

Logement locatif social

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

M

Mur de soutènement

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

O

Opération d'aménagement d'ensemble

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

Ouvrages publics

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

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

P

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

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

S

Saillie

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

Sous-sol

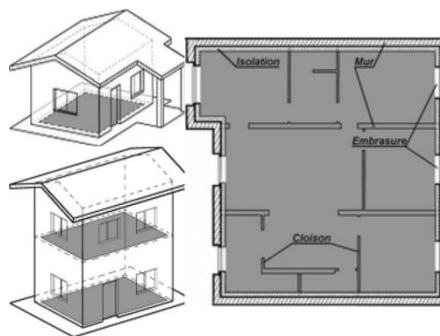
Étage de locaux enterré ou semi enterré. Seront considérés comme espace semi enterré les espaces ayant une profondeur allant de 0,50m à 1,50m).

Surface de plancher

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

Sont déduits :

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



T

Tènement

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

Terrain Naturel (TN)

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

Toiture-terrasse

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

U

Unité foncière

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

V

Voie

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

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

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

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

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

Zone UA

La zone **UA** correspond au noyau villageois historique très dense de Montjustin.

La zone UA comprend deux sous-secteurs :

- **Le sous-secteur UAa**, correspondant à la nouvelle centralité à organiser, à l'ouest de la mairie, dans laquelle l'urbanisation est encadrée par un OAP.
- **Le sous-secteur UAb**, correspondant à l'ensemble architectural de l'Eglise, de l'ancien cimetière, du presbytère, de son jardin et de leurs abords immédiats, et à préserver de toute nouvelle construction.

La zone UA est en tout ou partie concernée par :

- Une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** (se conférer au **Tome 3** du PLU).
- Des **Emplacements Réservés**. Les périmètres apparaissent au plan de zonage du PLU. Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf paragraphe **C** des dispositions générales du règlement du PLU). Se conférer au tome **6** du dossier de PLU.

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

■ Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UA et le sous-secteur UAa, excepté le sous-secteur UAb, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

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

Dans le sous-secteur UAb, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA 2 sont interdites.

Sont également interdits :

- Les ouvertures de carrières,
- Les campings caravans, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement isolée de caravanes,
- les Installations Classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de ceux visés à l'article 2.

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

Dans la zone UA et le sous-secteur UAa, excepté le sous-secteur UAb, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions:

- Les constructions destinées à l'artisanat, au commerce et à l'exploitation agricole ou forestière, sous réserve qu'elles soient non nuisantes et compatibles avec la vocation de la zone,
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les ICPE soumises à déclaration nécessaires ou complémentaires aux activités admises dans la zone.
- Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques en toiture pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants.
- Les aérogénérateurs domestiques terrestres pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants et sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas le faîtière de la construction principale.

- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale etc.).
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Dans le sous-secteur UAa, l'urbanisation de la zone est conditionnée à une comptabilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie sur la zone.

Dans le sous-secteur UAb uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- La restauration et la reconstruction des constructions (église et presbytère) et aménagements existants,
- Les aménagements de leurs abords pour en améliorer l'accès, la mise en valeur, les conditions de sécurité et d'utilisation,
- Les murs de clôture.

Rappel : dans l'ensemble de la zone UA et des sous-secteurs UAa et UAb, la démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

■ Article UA 3 – Accès et voirie

1 - Accès

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

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

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

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

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

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

2 - Voirie

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

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

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

■ Article UA 4 – Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement – Eaux usées

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

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

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

3 - Assainissement – Gestion des eaux pluviales

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

Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

4 - Réseaux divers

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

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

■ Article UA 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les plans de zonage. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces plans de zonage, les règles suivantes s'appliquent.

Dans la zone UA, excepté les sous-secteurs UAa et UAb :

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

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

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

Les dispositions du paragraphe ne sont pas applicables pour les piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, à l'exception des voies départementales.

Dans le sous-secteur UAa, les constructions doivent être implantées sur les lignes d'accrochage obligatoire des façades lorsque celles-ci figurent au document graphique.

Lorsqu'il n'existe pas d'accrochage obligatoire, les constructions peuvent s'implanter :

- à la limite des voies et emprises publiques,
- à partir du nu extérieur des façades existantes sans obstruer les ouvertures,

- en réalisant un retrait si celui-ci permet une bonne insertion du bâti et une amélioration de l'organisation des constructions et de leurs abords.

Dans tous les cas, les constructions doivent tenir compte de l'OAP qui prescrit l'organisation générale de la zone et son articulation entre espace public et bâti existant.

Dans le sous-secteur UAb, dans le cadre de la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants, l'implantation des constructions et de leurs annexes par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à créer ou à modifier doit être identique à celle qui était initialement utilisée, sauf rectification de l'alignement.

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

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

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

Dans la zone UA, excepté les sous-secteurs UAa et UAb :

Par rapport aux limites séparatives, les constructions et annexes doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre, ou sur une seule limite latérale à condition de respecter un recul minimal de 4 mètres avec l'autre limite séparative.

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

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

Dans le sous-secteur UAa, les constructions doivent être implantées sur les lignes d'accrochage obligatoire des façades lorsque celles-ci figurent au document graphique.

Lorsqu'il n'existe pas d'accrochage obligatoire, les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur les limites séparatives afin de respecter la continuité de l'implantation des bâtiments existants et l'harmonie des façades,
- soit en retrait des limites séparatives si celui-ci permet une bonne insertion du bâti et une amélioration de l'organisation des constructions et de leurs abords.

Dans tous les cas, les constructions doivent tenir compte de l'OAP qui prescrit l'organisation générale de la zone et son articulation entre espace public et bâti existant.

Dans le sous-secteur UAb, dans le cadre de la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants, l'implantation des constructions et de leurs annexes par rapport aux limites séparatives doit être identique à celle qui était initialement utilisée.

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

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

Dans l'ensemble de la zone UA, les constructions sur une même parcelle pourront être soit contiguës, soit respecter un recul minimal de 4 mètres.

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

■ Article UA 9 – Emprise au sol

Dans la zone UA et le sous-secteur UAa, excepté le sous-secteur UAb, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 100% de l'unité foncière. Cette emprise au sol maximale sera réduite lorsqu'il existe une cour ou un jardin méritant d'être conservé.

Dans le sous-secteur UAb, dans le cadre de la reconstruction sur place après un sinistre ou l'aménagement de bâtiments existants, les constructions sont maintenues dans une emprise au sol identique à celle qui était initialement utilisée.

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

■ Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions au faîtage doit s'inscrire dans l'enveloppe générale de la zone UA.

Dans l'ensemble de la zone UA et du sous-secteur UAa :

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage.

Dans le sous-secteur UAb, dans le cadre de la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants, les constructions sont maintenues à une hauteur, au plus, égale à celle qui était initialement bâtie, hors dispositifs d'énergie renouvelable.

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

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

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages d'intérêt public ponctuel, ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes etc.) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et des paysages.

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

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

■ Article UA 11 – Aspect extérieur

Conformément aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention ou du bâti sont prises en compte et préservées, un projet de construction affirmant un caractère contemporain, le recours à des matériaux contemporains ou renouvelables, ainsi qu'à leur technique de mise en œuvre, peut-être autorisé.

Les constructions doivent s'intégrer à l'harmonie du village par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et les matériaux.

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

Adaptation au terrain

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

Les murs de soutènement seront appareillés en pierre et/ou enduits comme indiqué pour les façades.

Les déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci. Il figurera sur les coupes et façades de la demande de permis de construire. Les travaux de terrassements ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Orientation

Dans un quartier construit à flanc de coteau, les faîtes des constructions neuves seraient parallèles aux courbes de niveau.

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

Aspect des constructions

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers etc.).

Volumétrie

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

Couvertures

Dans le souci de préserver l'harmonie des couvertures, qu'il s'agisse d'une nouvelle construction, réfection, extension ou surélévation de construction existante, les couvertures seront en tuiles rondes de type canal, romanes ou similaires, de tons nuancés ou vieillies. La couleur rouge est interdite. Les pentes seront comprises entre 25% et 35%. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons.

La couverture en tôle est proscrite.

Les toitures terrasses pourront être autorisées, à condition :

- de ne pas être visibles depuis la voie publique,
- d'être traitées en terrasses accessibles et aménageables,
- de ne pas dépasser 50% de la surface totale de la toiture.

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

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

Les imitations de génoises sont interdites.

Les parties apparentes des descentes d'eaux pluviales seront autant que possible métalliques (zinc, galvat).

Les descentes d'eaux pluviales de type plastique sont interdites.

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

Percements

Les encadrements seront autorisés en saillis ou peints.

Les encadrements en pierres seront autant que possible conservés et restitués.

En constructions 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, leur dimension, 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.

En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'aux proportions des ouvertures.

Traitement des façades

Le traitement des façades sera généralement analogue au caractère dominant des façades avoisinantes afin de conserver l'harmonie villageoise du lieu.

De même, l'utilisation de la pierre et des matériaux locaux est préconisée.

Sauf exception justifiée par l'architecture, les placages de pierres ou d'autres matériaux ainsi que l'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit seront interdits.

L'enduit préconisé, à base de chaux naturelle aérienne ou hydraulique et de sable sera taloché fin, gratté ou frotassé.

L'enduit projeté est interdit.

Les tons vifs et les tons blancs sont à proscrire.

Les ossatures bois sont autorisées. Les façades intégralement en bois sont interdites. Le bardage bois est autorisé sur une partie de la façade, à condition de bien s'intégrer dans l'environnement bâti et paysager et de ne pas concerner une façade donnant directement sur l'espace public.

Dans tous les cas, la teinte sera en harmonie avec les teintes locales et des immeubles voisins.

Les éléments tels que les descentes d'eaux usées, climatiseurs, pompes à chaleur, ventilateurs, etc seront :

- soit intégrés à l'intérieur de la façade ou en pieds de façade avec un habillage métallique ou en bois,
- soit disposée de manière à être invisibles depuis l'espace public.

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

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

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

Menuiseries

On préférera les menuiseries en bois, de couleur mate de préférence. Les menuiseries en aluminium sont autorisées. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux.

Les volets de tons vifs et de tons blancs sont à proscrire. Les tons mâts sont recommandés.

Les volets roulants sont autorisés pour les constructions neuves. Ils seront à privilégier pour les baies vitrées et leur coffre devra obligatoirement être intégré à la construction.

Les volants roulants sont interdits en rénovation, réhabilitation et restauration de bâti ancien.

Détails architecturaux

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

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

Seront évités tout emprunt à des typologies étrangères à celles de l'arrière-pays provençal.

Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région. Les balustres visibles depuis la voie publique sont interdits.

Les tonnelles-treilles métalliques, les auvents et les pergolas bois sont autorisés. Les pergolas en métal sont à privilégier. Les auvents et abris devront être traités en maçonnerie et charpente bois.

Clôtures

L'édification d'une clôture est facultative. Toutefois, sa construction est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Pour les clôtures, sont autorisés :

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

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci. Il devra respecter la typologie architecturale sobre de l'arrière-pays provençal.

Les éléments en béton moulé fantaisistes sont interdits.

Les clôtures devront assurer une transparence hydraulique (haies végétales, clôtures grillagées, perforations en bas des murets).

Aménagements ou accompagnements

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

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

Energies nouvelles

Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants. Ils devront être intégrés à la pente de la toiture et ne devront pas dépasser 50% de la toiture concernée. Sous réserve de contraintes techniques, ils devront être regroupés sur le pan de toiture.

Les éléments techniques utilisés sur la toiture ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximum.

Le grand éolien est interdit.

Les aérogénérateurs domestiques terrestres sont autorisés pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants, sous réserve que la hauteur du mât ne dépasse pas le faîtage de la construction principale et qu'ils n'entraînent pas de gêne acoustique pour le voisinage. Les aérogénérateurs domestiques terrestres ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximale de la construction.

Autres

Les coffrets techniques, paraboles, climatiseurs et boîtes aux lettres devront, de préférence, ne pas être saillants en façade, du côté visible depuis l'espace public afin de rester en harmonie avec l'ensemble bâti avoisinant.

■ Article UA 12 – Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m² minimum, y compris les accès.

Les matériaux utilisés pour les espaces de stationnement doivent assurer la perméabilité du sol.

Dans l'ensemble de la zone UA excepté le sous-secteur UAa:

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire pourra aménager sur un autre terrain (notamment communal) à moins de 200 m du premier les surfaces de stationnement (justificatif à fournir à la collectivité).

Sous-secteur UAa :

Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les constructions neuves.

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

■ Article UA 13 – Espaces libres et plantations

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

Les arbres de hautes tiges existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les espèces végétales locales ou traditionnelles seront privilégiées, notamment pour les clôtures végétales.

Les clôtures végétales devront être entretenues à une hauteur maximum de 1,50 mètre.

Zone UB

La zone **UB** correspond à l'extension au sud du centre villageois.

C'est un secteur légèrement moins dense que le centre du village, à vocation d'habitat, et qui bénéficie d'une desserte au réseau public d'assainissement.

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

■ Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

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

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

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

- Les constructions destinées au commerce sous réserve que leur surface de plancher ne dépasse pas 200 m².
- Les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles soient non nuisantes et compatibles avec la vocation de la zone et sous réserve que leur surface de plancher ne dépasse pas 200 m².
- Les constructions destinées aux bureaux, à condition qu'elles soient non nuisantes et compatibles avec la vocation de la zone.
- Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques en toiture pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants.
- Les aérogénérateurs domestiques terrestres pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants et sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas le faîtière de la construction principale.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale etc.).
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

■ Article UB 3 – Accès et voirie

1 - Accès

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

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

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

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

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

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

2 - Voirie

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

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

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

■ Article UB 4 – Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement – Eaux usées

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

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

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

3 - Assainissement – Gestion des eaux pluviales

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

Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

4 - Réseaux divers

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

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

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

■ Article UB 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les plans de zonage. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces plans de zonage, les règles suivantes s'appliquent.

Les constructions, les annexes et les piscines peuvent être édifiées soit :

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

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

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

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

Par rapport aux limites séparatives, les constructions et annexes peuvent être implantées :

- d'une limite séparative à l'autre ;
- sur une seule limite séparative, à condition de respecter recul minimal de 4 mètres avec l'autre limite séparative ;
- en respectant un recul de 4 mètres de chaque limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les piscines qui doivent être implantées en respectant un recul minimal de 4 mètres des limites séparatives.

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

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

Les constructions et annexes sur une même parcelle pourront être soit contiguës, soit respecter un recul minimal de 4 mètres.

■ Article UB 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de l'unité foncière.

■ Article UB 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage.

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

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

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

■ Article UB 11 – Aspect extérieur

Conformément aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention ou du bâti sont prises en compte et préservées, un projet de construction affirmant un caractère contemporain, le recours à des matériaux contemporains ou renouvelables, ainsi qu'à leur technique de mise en œuvre, peut-être autorisé.

Les constructions doivent s'intégrer à l'harmonie du village par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et les matériaux.

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

Adaptation au terrain

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

Les murs de soutènement seront appareillés en pierre et/ou enduits comme indiqué pour les façades.

Les déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci. Il figurera sur les coupes et façades de la demande de permis de construire. Les travaux de terrassements ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Orientation

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

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

Aspect des constructions

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers etc.).

Volumétrie

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

Couvertures

Dans le souci de préserver l'harmonie des couvertures, qu'il s'agisse d'une nouvelle construction, réfection, extension ou surélévation de construction existante, les couvertures seront en tuiles rondes de type canal, romanes ou similaires, de tons nuancés ou vieillies. La couleur rouge est interdite. Les pentes seront comprises entre 25% et 35%. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons.

La couverture en tôle est proscrite.

Les toitures terrasses pourront être autorisées, à condition :

- de ne pas être visibles depuis la voie publique,
- d'être traitées en terrasses accessibles et aménageables,
- de ne pas dépasser 50% de la surface totale de la toiture.

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

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

Les imitations de génoises sont interdites.

Les parties apparentes des descentes d'eaux pluviales seront autant que possible métalliques (zinc, galvat).

Les descentes d'eaux pluviales de type plastique sont interdites.

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

Percements

Les encadrements seront autorisés en saillis ou peints.

Les encadrements en pierres seront autant que possible conservés et restitués.

En constructions 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, leur dimension, 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.

En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'aux proportions des ouvertures.

Traitement des façades

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

Sauf exception justifiée par l'architecture, les placages de pierres ou d'autres matériaux ainsi que l'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit seront interdits.

L'enduit préconisé, à base de chaux naturelle aérienne ou hydraulique et de sable sera taloché fin, gratté ou frotassé.

L'enduit projeté est interdit.

Les tons vifs et les tons blancs sont à proscrire.

Les ossatures bois sont autorisées. Les façades intégralement en bois sont interdites. Le bardage bois est autorisé sur une partie de la façade, à condition de bien s'intégrer dans l'environnement bâti et paysager et de ne pas concerner une façade donnant directement sur l'espace public.

Dans tous les cas, la teinte sera en harmonie avec les teintes locales et des immeubles voisins.

Les éléments tels que les descentes d'eaux usées, climatiseurs, pompes à chaleur, ventilateurs, etc seront :

- soit intégrés à l'intérieur de la façade ou en pieds de façade avec un habillage métallique ou en bois,
- soit disposée de manière à être invisibles depuis l'espace public.

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

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

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

Menuiseries

On préférera les menuiseries en bois, de couleur mate de préférence. Les menuiseries en aluminium sont autorisées. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux.

Les volets de tons vifs et de tons blancs sont à proscrire. Les tons mâts sont recommandés.

Les volets roulants sont autorisés. Ils seront à privilégier pour les baies vitrées et leur coffre devra obligatoirement être intégré à la construction.

Détails architecturaux

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

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

Seront évités tout emprunt à des typologies étrangères à celles de l'arrière-pays provençal.

Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région. Les balustres visibles depuis la voie publique sont interdits.

Les tonnelles-treilles métalliques, les auvents et les pergolas bois sont autorisés. Les pergolas en métal sont à privilégier. Les auvents et abris devront être traités en maçonnerie et charpente bois.

Clôtures

L'édification d'une clôture est facultative. Toutefois, sa construction est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Pour les clôtures, sont autorisés :

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

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci. Il devra respecter la typologie architecturale sobre de l'arrière-pays provençal.

Les éléments en béton moulé fantaisistes sont interdits.

Les clôtures devront assurer une transparence hydraulique (haies végétales, clôtures grillagées, perforations en bas des murets).

Aménagements ou accompagnements

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

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

Energies nouvelles

Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants. Ils devront être intégrés à la pente de la toiture et ne devront pas dépasser 50% de la toiture concernée. Sous réserve de contraintes techniques, ils devront être regroupés sur le pan de toiture.

Les éléments techniques utilisés sur la toiture ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximum.

Le grand éolien est interdit.

Les aérogénérateurs domestiques terrestres sont autorisés pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants, sous réserve que la hauteur du mât ne dépasse pas le faîtage de la construction principale et qu'ils n'entraînent pas de gêne acoustique pour le

voisinage. Les aérogénérateurs domestiques terrestres ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximale de la construction.

Autres

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

■ Article UB 12 – Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m² minimum, y compris les accès.

Les matériaux utilisés pour les espaces de stationnement doivent assurer la perméabilité du sol.

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

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

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

■ Article UB 13 – Espaces libres et plantations

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

Les arbres de hautes tiges existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les espèces végétales locales ou traditionnelles seront privilégiées, notamment pour les clôtures végétales.

Les clôtures végétales devront être entretenues à une hauteur maximum de 1,50 mètre.

Au moins 20 % de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

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

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

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

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

Zone 1AUx

La zone **1AUx** correspond à un secteur d'urbanisation future à vocation artisanale permettant l'accueil d'installations à l'année, situé au sud-est du centre villageois de Montjustin.

La zone 1AUx est en tout ou partie concernée par une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** (se conférer au Tome 3 du PLU).

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

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

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

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

L'urbanisation de la zone est conditionnée à :

- La réalisation des constructions à vocation d'artisanat au fur et à mesure des équipements internes à la zone prévus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et à la desserte en réseaux publics en capacité suffisante.
- Une comptabilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie sur la zone.

Sont par ailleurs autorisés dans la zone 1AUx :

- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installation autorisées dans la zone.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liées.
- Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques en toiture pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants.
- Les aérogénérateurs domestiques terrestres pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants et sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas le faitage de la construction principale.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale etc.).
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

■ Article 1AUx 3 – Accès et voirie

1 - Accès

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

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

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

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

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

2 - Voirie

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

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

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

■ Article 1AUx 4 – Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement – Eaux usées

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

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

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

3 - Assainissement – Gestion des eaux pluviales

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

En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

4 - Réseaux divers

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

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

■ Article 1AUx 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les plans de zonage. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces plans de zonage, les règles suivantes s'appliquent.

Les constructions et leurs annexes peuvent être édifiées :

- Soit à l'alignement des constructions voisines existantes,
- Soit en respectant un recul minimal de 2 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

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

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

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

Par rapport aux limites séparatives, les constructions principales et les annexes peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant un recul minimal de 2 mètres.

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

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

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

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

Non réglementé.

■ Article 1AUx 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de l'unité foncière.

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

■ Article 1AUx 10 – Hauteur maximale des constructions

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

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

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

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

■ Article 1AUx 11 – Aspect extérieur

Conformément aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention ou du bâti sont prises en compte et préservées, un projet de construction affirmant un caractère contemporain, le recours à des matériaux contemporains ou renouvelables, ainsi qu'à leur technique de mise en œuvre, peut-être autorisé.

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

Adaptation au terrain

Les murs de soutènement seront appareillés en pierre et/ou enduits comme indiqué pour les façades.

Les déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci. Il figurera sur les coupes et façades de la demande de permis de construire. Les travaux de terrassements ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Orientation

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

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

Aspect des constructions

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers etc.).

Volumétrie

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

Couvertures

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal, romanes ou similaires, de tons nuancés ou vieillies. La couleur rouge est interdite. Les pentes seront comprises entre 25% et 35%. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons.

La couverture en tôle est proscrite.

Les toitures terrasses pourront être autorisées, à condition :

- de ne pas être visibles depuis la voie publique,
- d'être traitées en terrasses accessibles et aménageables,
- de ne pas dépasser 50% de la surface totale de la toiture.

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

- génoise,

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

Les imitations de génoises sont interdites.

Les parties apparentes des descentes d'eaux pluviales seront autant que possible métalliques (zinc, galvat).

Les descentes d'eaux pluviales de type plastique sont interdites.

Percements

Les encadrements seront autorisés en saillis ou peints.

Les encadrements en pierres seront autant que possible conservés et restitués.

En constructions 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, leur dimension, 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 généralement analogue au caractère dominant des façades avoisinantes.

Sauf exception justifiée par l'architecture, les placages de pierres ou d'autres matériaux ainsi que l'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit seront interdits.

L'enduit préconisé, à base de chaux naturelle aérienne ou hydraulique et de sable sera taloché fin, gratté ou frotassé.

L'enduit projeté est interdit.

Les tons vifs et les tons blancs sont à proscrire.

Les ossatures bois sont autorisées. Les façades intégralement en bois sont interdites. Le bardage bois est autorisé sur une partie de la façade, à condition de bien s'intégrer dans l'environnement bâti et paysager et de ne pas concerner une façade donnant directement sur l'espace public.

Menuiseries

On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes et non vernies. Les menuiseries en aluminium peintes sont autorisées. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux.

Les volets de tons vifs et de tons blancs sont à proscrire. Les tons mâts sont recommandés.

Les volets roulants sont autorisés.

Détails architecturaux

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

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

Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région. Les balustres visibles depuis la voie publique sont interdits.

Les tonnelles-treilles métalliques, les auvents et les pergolas bois sont autorisés. Les pergolas en métal sont à privilégier. Les auvents et abris devront être traités en maçonnerie et charpente bois.

Les éléments architecturaux reliant deux constructions devront être fonctionnels.

Clôtures

L'édification d'une clôture est facultative. Toutefois, sa construction est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Pour les clôtures, sont autorisés :

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

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

Les éléments en béton moulé fantaisistes sont interdits.

Les clôtures devront assurer une transparence hydraulique (haies végétales, clôtures grillagées, perforations en bas des murets).

Aménagements ou accompagnements

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

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

Energies nouvelles

Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants. Ils devront être intégrés à la pente de la toiture et ne devront pas dépasser 50% de la toiture concernée. Sous réserve de contraintes techniques, ils devront être regroupés sur le pan de toiture.

Les éléments techniques utilisés sur la toiture ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximum.

Le grand éolien est interdit.

Les aérogénérateurs domestiques terrestres sont autorisés pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants, sous réserve que la hauteur du mât ne dépasse pas le faîtage de la construction principale et qu'ils n'entraînent pas de gêne acoustique pour le voisinage. Les aérogénérateurs domestiques terrestres ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximale de la construction.

Autres

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

■ Article 1AUX 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.

Les matériaux utilisés pour les espaces de stationnement doivent assurer la perméabilité du sol.

■ Article 1AUX 13 – Espaces libres et plantations

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

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

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

4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Article R.123-7 du code de l'urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

Zone A

La zone **A** correspond aux zones agricoles, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, réservées à l'exercice de l'activité agricole et à l'exploitation des ressources naturelles.

Elle comprend le **sous-secteur Ae**, correspondant aux zones agricoles à préserver de toute construction, y compris agricole, pour des enjeux écologiques.

La zone A est en tout ou partie concerné par :

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

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

■ Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone A, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

Sont notamment interdites en zone Ae, les constructions et installations agricoles.

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

Dans la zone A, excepté le sous-secteur Ae, sont autorisés sous conditions et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier dans la zone :

- 1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole notamment :
 - Les bâtiments techniques (hangars, remises etc.) et leurs extensions,
 - Les constructions à usage d'habitation nécessaires à une exploitation agricole (logement de l'exploitant), et leurs extensions, sous réserve que le logement, toutes extensions comprises, ne dépasse pas 200 m² de surface de plancher.
Le logement devra être implanté de manière à former un ensemble cohérent avec le siège de l'exploitation existant ou à créer, ou avec les bâtiments d'exploitation existants.
 - Les annexes du logement de l'exploitant.
- 2) Les installations et constructions liées et nécessaires à la commercialisation sur place des produits issus de l'activité de production de l'exploitation. Elles devront se faire par aménagement dans le bâti existant au siège de l'exploitation non utilisé par l'activité de production.
- 3) Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement), y compris soumises à autorisation, liées à une exploitation agricole.
- 4) L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation (dont les logements des agriculteurs) de plus de 50 m² de surface de plancher, existantes à la date d'approbation du PLU, et leurs annexes, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Cette extension doit être réalisée en une seule fois, dans la limite de 25 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, et sans jamais dépasser 200 m² de surface de plancher après extension (existant + extensions).

Les annexes des constructions à usage d'habitation de plus de 50m² de surface de plancher et existantes à la date d'approbation du PLU, sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol totale et/ou leur surface de plancher totale ne dépassent pas 50 m² (hors piscine).

La hauteur maximale des annexes est de 6 mètres au faîtage.

Les annexes seront soit accolées à la construction principale, soit implantées dans un rayon maximal de 20 mètres de la construction principale dont elles dépendent. La piscine devra être implantée dans un rayon de 35 mètres. 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.

- 5) Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, d'une surface de plancher supérieure à 50 m² à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer de manière significative l'aspect extérieur de la construction existante.
- 6) Le changement de destination des bâtiments existants, identifiés au document graphique et présentés en annexe du règlement. Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.
Il est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
- 7) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 8) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la zone, et notamment les retenues collinaires.
- 9) Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques en toiture pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants.
- 10) Les aérogénérateurs domestiques terrestres pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants et sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas le faîtage de la construction principale.

Dans la zone A, incluant le sous-secteur Ae sont autorisés sous conditions :

- 1) Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, notamment ceux nécessaires à une exploitation agricole, excepté dans les zones humides repérées au plan de zonage.
- 2) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau d'électricité.
- 3) Les infrastructures de transport.
- 4) Les constructions légères liées au pastoralisme.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

■ Article A 3 – Accès et voirie

1 - Accès

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

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

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

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

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

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

2 - Voirie

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

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

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

■ Article A 4 – Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable

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

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique).

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

Tous prélèvements, puits et forages à usage domestiques doivent être déclarés en Mairie en vertu de l'article L.2224- 9 du Code Général des collectivités territoriales.

2 - Assainissement – Eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

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

L'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique soumet à autorisation de l'autorité compétente les rejets d'eaux usées non domestiques. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

3 - Assainissement – Gestion des eaux pluviales

En l'absence de réseau public, 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 noues devront justifier d'une pente minimale de 0.5%.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite. Seule l'évacuation des eaux de vidange des piscines peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

4 - Réseaux divers

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

■ Article A 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les plans de zonage. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces plans de zonage, les règles suivantes s'appliquent.

Les constructions nouvelles, l'extension des constructions existantes et annexes doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 8 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

Concernant la route départementale RD214, les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 15 mètres de l'axe.

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

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

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

Les constructions principales et les annexes peuvent être implantées par rapport aux limites séparatives :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant un recul minimal au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

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

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

Les annexes des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU doivent être soit contiguës, soit implantées dans un rayon maximal de 20 mètres de la construction principale.

La piscine devra être implantée dans un rayon maximal de 35 mètres de la construction principale.

Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction.

L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

■ Article A 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale des annexes des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU autorisées, piscines exclues, ne peut excéder 50 m² d'emprise au sol.

Pour les autres constructions autorisées dans la zone, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

■ Article A 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation,
- 11 mètres à l'égout pour les constructions agricoles.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs pourra être admis pour certains éléments ponctuels de superstructure (silo de stockage, château d'eau etc.).

La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU ne peut dépasser 3,5 mètres à l'égout et 6 mètres au faîtage.

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

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

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

■ Article A 11 – Aspect extérieur

1. Pour les constructions à destination d'habitat et pour les logements des agriculteurs

Adaptation au terrain

Les murs de soutènement seront appareillés en pierre et enduits comme indiqué pour les façades.

Les déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et/ou être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci. Il figurera sur les coupes et façades de la demande de permis de construire. Les travaux de terrassements ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Orientation

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

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

Aspect des constructions

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers etc.).

Volumétrie

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

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

Couvertures

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

La couverture en tôle est proscrite.

Les toitures terrasses pourront être autorisées, à condition :

- de ne pas être visibles depuis la voie publique,
- d'être traitées en terrasses accessibles et aménageables,
- de ne pas dépasser 50% de la surface totale de la toiture.

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

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

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

Les imitations de génoises sont interdites.

Les parties apparentes des descentes d'eaux pluviales seront autant que possible métalliques (zinc, galvat).

Les descentes d'eaux pluviales en plastique seront autorisées.

Percements

En constructions neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. Les encadrements seront autorisés en saillis ou peints.

Traitement des façades

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

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

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

Les ossatures bois sont autorisées. Les façades intégralement en bois sont interdites.

Menuiseries

On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes et non vernies. Les menuiseries en aluminium peintes sont autorisées. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux.

Les volets de tons vifs et de tons blancs sont à proscrire. Les tons mâts sont recommandés.

Les volets roulants sont autorisés.

Détails architecturaux

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

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

Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région. Les balustres visibles depuis la voie publique sont interdits.

Les tonnelles-treilles métalliques, les auvents et les pergolas bois sont autorisés. Les pergolas en métal sont à privilégier. Les auvents et abris devront être traités en maçonnerie et charpente bois.

Les éléments architecturaux reliant deux constructions devront être fonctionnels.

Clôtures

Sur les terrains supportant des constructions à usage d'habitation, à la condition de ne pas porter atteinte aux paysages, les types de clôtures suivants peuvent être admis :

- les haies vives,
- un dispositif ajouré (grille, grillage, fils sur poteaux etc.) d'une hauteur maximale de 2 mètres sans aucun mur bahut ni élément maçonné,
- les murs bahuts de 50 centimètres, surélevés d'un grillage de 1,50 centimètre de hauteur maximum ;

Les murs et murets traditionnels seront conservés, reconstruits ou restaurés dans le respect des techniques et matériaux d'origine.

Aménagements ou accompagnements

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

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

Energies nouvelles

Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants.

Ils devront être intégrés ou posés sur la toiture en suivant la pente. Sous réserve de contraintes techniques, ils devront être regroupés sur le pan de toiture.

Les éléments techniques utilisés sur la toiture ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximum.

Le grand éolien est interdit.

Les aérogénérateurs domestiques terrestres sont autorisés pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants, sous réserve que la hauteur du mât ne dépasse pas le faîte de la construction principale et qu'ils n'entraînent pas de gêne acoustique pour le voisinage. Les aérogénérateurs domestiques terrestres ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximale de la construction.

2. Bâtiments de l'exploitation (serres non comprises)

Volumétrie

Les constructions agricoles devront privilégier les volumétries couvertes à deux pans de toit égaux, aux pentes identiques et au faîte parallèle aux courbes de niveaux. Les volumétries en mono-pente ne pourront être autorisées que lorsque la topographie contraint l'implantation, qui se fera dans la pente.

Façades

Les enduits seront de finition gratté, frottassé ou projeté et de ton neutre (ton pierre, terre, gris).

Les bardages bois sont acceptés ou éventuellement les bardages métalliques de couleur pierre, terre, gris, non brillants (le blanc et le noir sont proscrits).

Les ossatures bois sont autorisées.

Toitures

Les toitures pourront être recouvertes :

- de tuiles rondes de type canal, romane ou similaire de tons nuancés ou vieillis,
- de bardages métalliques de couleur pierre, terre, gris, non brillants,
- ou d'éverites destinées à ne pas être recouvertes.

Les toits plats sont interdits.

Toute utilisation d'autres matériaux de couverture, quelque soient leur texture ou leur couleur, est proscrite, de même que l'édification de murs en briques ou parpaings non enduits.

Energies nouvelles

Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques seront intégrés ou posés sur la toiture des bâtiments d'exploitation.

Les volumes et toitures de ces bâtiments seront proportionnés aux activités agricoles hébergées dans les bâtiments et non aux seuls besoins de production d'énergie.

L'implantation de plusieurs unités de petites surfaces ainsi qu'un regroupement autour des bâtiments d'exploitation existant pour éviter le mitage de l'espace agricole doit être privilégié. En outre, le projet devra démontrer une intégration architecturale et paysagère à son environnement immédiat et lointain. Il est préconisé de respecter la courbe topographique en encourageant les constructions intégrées dans la pente et en adaptant la hauteur du bâtiment en fonction de l'environnement immédiat.

Les éléments techniques utilisés sur la toiture ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximum.

Le grand éolien est interdit.

Les aérogénérateurs domestiques terrestres sont autorisés pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants, sous réserve que la hauteur du mât ne dépasse pas le faîtage de la construction principale et qu'ils n'entraînent pas de gêne acoustique pour le voisinage. Les aérogénérateurs domestiques terrestres ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximale de la construction.

Clôtures

Les clôtures ne peuvent être constituées que par :

- un dispositif ajouré (grille, grillage, fils sur poteaux etc.) d'une hauteur maximale de 2 mètres sans aucun mur bahut ni élément maçonné ;
- une haie vive.

■ Article A 12 – Stationnement

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

Les matériaux utilisés pour les espaces de stationnement doivent assurer la perméabilité du sol.

■ Article A 13 – Espaces libres et plantations

Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas etc.).

5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

Article R.123-8 du code de l'urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;*
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. »

Zone N

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

Elle comprend deux sous-secteurs :

- **le sous-secteur Ne**, correspondant aux zones naturelles à préserver de toute construction, y compris agricole, pour des enjeux écologiques.
- **le sous-secteur Nrn**, correspondant au périmètre de la Réserve Naturelle Nationale Géologique du Luberon « Les Cayols ».

La zone N est en tout ou partie concerné par :

- Les **Emplacements Réservés**. Les périmètres apparaissent au plan de zonage du PLU. Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf paragraphe **C** des dispositions générales du règlement du PLU). Se conférer au **tome 6** du dossier de PLU.
- Des **Espaces Boisés Classés**. Les périmètres apparaissent au plan de zonage du PLU. Les prescriptions associées sont renseignée dans le paragraphe **D** des dispositions générales du règlement.
- Des **Eléments d'intérêts patrimonial, paysager et/ou écologique identifiés à préserver**. La localisation des éléments identifiés apparaît au plan de zonage. La réglementation associée à cette identification est retranscrite dans le paragraphe **E** des dispositions générales du règlement.
- Une **servitude non aedificandi** reportée au plan de zonage (cf paragraphe **G** des dispositions générales du règlement du PLU).
- Un **périmètre de protection de captage** reporté au plan de zonage (cf paragraphe **H** des dispositions générales du règlement du PLU).

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

■ Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone N, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

Sont notamment interdites dans les sous-secteurs Ne et Nrn, les constructions et installations de toute nature en dehors de celles nécessaires au fonctionnement du réseau d'électricité et aux infrastructures de transport, les dépôts, les affouillements et exhaussements de sols et les nouveaux forages.

De plus, dans le sous-secteur Nrn correspondant à la Réserve Naturelle Nationale Géologique, s'applique la réglementation des sites classés de la réserve :

- il est interdit de porter atteinte de quelque manière que ce soit aux substances minérales ou fossiles ou de les emporter hors de la réserve.
- l'extraction et le ramassage de fossiles et minéraux sont interdits. Des dérogations préfectorales sont accordées à des fins scientifiques ou pédagogiques.
- Tous travaux publics ou privés sont interdits sauf ceux nécessités par l'entretien de la réserve et autorisés par le commissaire de la république après avis du comité consultatif.

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

Dans la zone N, excepté les sous-secteurs Ne et Nrn, les occupations et utilisations suivantes sont autorisées :

- 1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière notamment :
 - Les bâtiments techniques (hangars, remises etc.) et leurs extensions,
 - Les constructions à usage d'habitation nécessaires à une exploitation agricole (logement de l'exploitant), et leurs extensions, sous réserve que le logement, toutes extensions comprises, ne dépasse pas 200 m² de surface de plancher.

Le logement devra être implanté de manière à former un ensemble cohérent avec le siège de l'exploitation existant ou à créer, ou avec les bâtiments d'exploitation existants.

- Les annexes du logement de l'exploitant.

- 2) L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation (dont les logements des agriculteurs) de plus de 50 m² de surface de plancher, existantes à la date d'approbation du PLU, et leurs annexes, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Cette extension doit être réalisée en une seule fois, dans la limite de 25 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, et sans jamais dépasser 200 m² de surface de plancher après extension (existant + extensions).

Les annexes des constructions à usage d'habitation de plus de 50m² de surface de plancher et existantes à la date d'approbation du PLU, sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol totale et/ou leur surface de plancher totale ne dépassent pas 50 m² (hors piscine).

La hauteur maximale des annexes est de 6 mètres au faîtage.

Les annexes seront soit accolées à la construction principale, soit implantées dans un rayon maximal de 20 mètres de la construction principale dont elles dépendent. La piscine devra être implantée dans un rayon de 35 mètres. 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.

- 3) Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, d'une surface de plancher supérieure à 50 m² à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer de manière significative l'aspect extérieur de la construction existante.
- 4) Le changement de destination des bâtiments existants, identifiés au document graphique, vers l'habitat. Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole, forestière, ni la qualité paysagère du site. Il est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages.
- 5) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 6) Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation, à l'entretien, à la surveillance des forêts et à la défense contre l'incendie.
- 7) Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques en toiture pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants.
- 8) Les aérogénérateurs domestiques terrestres pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants et sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas le faîtage de la construction principale.
- 9) Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, notamment ceux nécessaires à une exploitation agricole, excepté dans les zones humides repérées au plan de zonage.
- 10) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la zone, et notamment les retenues collinaires.

Dans la zone N, incluant le sous-secteur Ne, sont autorisés sous conditions :

- 1) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau d'électricité.

- 2) Les infrastructures de transport.
- 3) Les constructions légères liées au pastoralisme.

Dans le sous-secteur Nrn, sont uniquement autorisées sous conditions : les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau d'électricité (ligne existante).

Section II – Conditions de l'occupation du sol

■ Article N 3 – Accès et voirie

1 - Accès

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

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

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

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

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

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

2 - Voirie

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

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

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

■ Article N 4 – Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable

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

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'un familial) auprès de l'autorité sanitaire.

2 - Assainissement – Eaux usées

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

Toutefois, en l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire. Les caractéristiques de l'assainissement autonome adapté au projet, à la nature du terrain et aux contraintes réglementaires devront s'appuyer sur une étude de sol et d'assainissement à la parcelle, produite par le pétitionnaire.

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

L'évacuation des eaux usées des activités économiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement en conformité avec la réglementation sanitaire applicable.

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

3 - Assainissement – Gestion des eaux pluviales

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

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

4 - Réseaux divers

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

■ Article N 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les plans de zonage. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces plans de zonage, les règles suivantes s'appliquent.

Les constructions nouvelles, l'extension des constructions existantes et annexes doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 8 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

Concernant la route départementale RD214, les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 15 mètres de l'axe.

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

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

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

Les constructions principales et les annexes peuvent être implantées par rapport aux limites séparatives :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant un recul minimal au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

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

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

Les annexes des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU doivent être soit contiguës, soit implantées dans un rayon maximal de 20 mètres de la construction principale.

La piscine devra être implantée dans un rayon maximal de 35 mètres de la construction principale.

Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction.

L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

■ Article N 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale des annexes des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU autorisées, piscines exclues, ne peut excéder 50 m² d'emprise au sol.

Pour les autres constructions autorisées dans la zone, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

■ Article N 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation,
- 11 mètres à l'égout pour les constructions agricoles.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs pourra être admis pour certains éléments ponctuels de superstructure (silo de stockage, château d'eau etc.).

La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU ne peut dépasser 3,5 mètres à l'égout et 6 mètres au faîtage.

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

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

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

■ Article N 11 – Aspect extérieur

1. Pour les constructions à destination d'habitat et pour les logements des agriculteurs

Adaptation au terrain

Les murs de soutènement seront appareillés en pierre et enduits comme indiqué pour les façades.

Les déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et/ou être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci. Il figurera sur les coupes et façades de la demande de permis de construire. Les travaux de terrassements ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Orientation

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

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

Aspect des constructions

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers etc.).

Volumétrie

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

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

Couvertures

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

La couverture en tôle est proscrite.

Les toitures terrasses pourront être autorisées, à condition :

- de ne pas être visibles depuis la voie publique,
- d'être traitées en terrasses accessibles et aménageables,
- de ne pas dépasser 50% de la surface totale de la toiture.

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

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

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

Les imitations de génoises sont interdites.

Les parties apparentes des descentes d'eaux pluviales seront autant que possible métalliques (zinc, galvat).

Les descentes d'eaux pluviales en plastique seront autorisées.

Percements

En constructions neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. Les encadrements seront autorisés en saillis ou peints.

Traitement des façades

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

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

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

Les ossatures bois sont autorisées. Les façades intégralement en bois sont interdites. Le bardage bois est autorisé sur une partie de la façade, à condition de bien s'intégrer dans l'environnement bâti et paysager et de ne pas concerner une façade donnant directement sur l'espace public.

Menuiseries

On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes et non vernies. Les menuiseries en aluminium peintes sont autorisées. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux.

Les volets de tons vifs et de tons blancs sont à proscrire. Les tons mâts sont recommandés.

Les volets roulants sont autorisés.

Détails architecturaux

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

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

Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région. Les balustres visibles depuis la voie publique sont interdits.

Les tonnelles-treilles métalliques, les auvents et les pergolas bois sont autorisés. Les pergolas en métal sont à privilégier. Les auvents et abris devront être traités en maçonnerie et charpente bois.

Les éléments architecturaux reliant deux constructions devront être fonctionnels.

Clôtures

Sur les terrains supportant des constructions à usage d'habitation, à la condition de ne pas porter atteinte aux paysages, les types de clôtures suivants peuvent être admis :

- les haies vives,
- un dispositif ajouré (grille, grillage, fils sur poteaux etc.) d'une hauteur maximale de 2 mètres sans aucun mur bahut ni élément maçonné,
- les murs bahuts de 50 centimètres, surélevés d'un grillage de 1,50 centimètre de hauteur maximum ;

Les murs et murets traditionnels seront conservés, reconstruits ou restaurés dans le respect des techniques et matériaux d'origine.

Aménagements ou accompagnements

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

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

Energies nouvelles

Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants.

Ils devront être intégrés ou posés sur la toiture en suivant la pente. Sous réserve de contraintes techniques, ils devront être regroupés sur le pan de toiture.

Les éléments techniques utilisés sur la toiture ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximum.

Le grand éolien est interdit.

Les aérogénérateurs domestiques terrestres sont autorisés pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants, sous réserve que la hauteur du mât ne dépasse pas le faîte de la construction principale et qu'ils n'entraînent pas de gêne acoustique pour le

voisinage. Les aérogénérateurs domestiques terrestres ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximale de la construction.

2. Bâtiments de l'exploitation (serres non comprises)

Volumétrie

Les constructions agricoles devront privilégier les volumétries couvertes à deux pans de toit égaux, aux pentes identiques et au faîtage parallèle aux courbes de niveaux. Les volumétries en mono-pente ne pourront être autorisées que lorsque la topographie contraint l'implantation, qui se fera dans la pente.

Façades

Les enduits seront de finition gratté, frottassé ou projeté et de ton neutre (ton pierre, terre, gris).

Les bardages bois sont acceptés ou éventuellement les bardages métalliques de couleur pierre, terre, gris, non brillants (le blanc et le noir sont proscrits).

Les ossatures bois sont autorisées.

Toitures

Les toitures pourront être recouvertes :

- de tuiles rondes de type canal, romane ou similaire de tons nuancés ou vieillis,
- de bardages métalliques de couleur pierre, terre, gris, non brillants,
- ou d'éverites destinées à ne pas être recouvertes.

Les toits plats sont interdits.

Toute utilisation d'autres matériaux de couverture, quelque soient leur texture ou leur couleur, est proscrite, de même que l'édification de murs en briques ou parpaings non enduits.

Energies nouvelles

Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques seront intégrés ou posés sur la toiture des bâtiments d'exploitation.

Les volumes et toitures de ces bâtiments seront proportionnés aux activités agricoles hébergées dans les bâtiments et non aux seuls besoins de production d'énergie.

L'implantation de plusieurs unités de petites surfaces ainsi qu'un regroupement autour des bâtiments d'exploitation existant pour éviter le mitage de l'espace agricole doit être privilégié. En outre, le projet devra démontrer une intégration architecturale et paysagère à son environnement immédiat et lointain. Il est préconisé de respecter la courbe topographique en encourageant les constructions intégrées dans la pente et en adaptant la hauteur du bâtiment en fonction de l'environnement immédiat.

Les éléments techniques utilisés sur la toiture ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximum.

Le grand éolien est interdit.

Les aérogénérateurs domestiques terrestres sont autorisés pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants, sous réserve que la hauteur du mât ne dépasse pas le faîtage de la construction principale et qu'ils n'entraînent pas de gêne acoustique pour le voisinage. Les aérogénérateurs domestiques terrestres ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximale de la construction.

Clôtures

Les clôtures ne peuvent être constituées que par :

- un dispositif ajouré (grille, grillage, fils sur poteaux etc.) d'une hauteur maximale de 2 mètres sans aucun mur bahut ni élément maçonné ;
- une haie vive.

■ **Article N 12 – Stationnement**

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

■ **Article N 13 – Espaces libres et plantations**

Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas etc.)

Les matériaux utilisés pour les espaces de stationnement doivent assurer la perméabilité du sol.

6. ANNEXES DU REGLEMENT

Carte archéologique

L'extrait ci-après de la Carte archéologique nationale reflète l'état de la connaissance au 8 mars 2016. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.

Les prescriptions en matière d'archéologie sont détaillées dans le paragraphe F des dispositions générales.



Entités archéologiques
Base archéologique nationale Patriarche

Montjustin (04)

Nombre d'entités : 32

Numéro	Identification
1	MONTJUSTIN / VIEUX VILLAGE / / occupation / Age du bronze - Age du fer
2	MONTJUSTIN / VAUX NORD (LES) / LE VIGNAL / LE VIGNAL / Gallo-romain / construction
3	MONTJUSTIN / SAINT-MAURIN / SAINT-MAURIN / prieuré / Moyen-âge
4	MONTJUSTIN / SAINTE-CROIX / SAINTE-CROIX / église / Moyen-âge ?
5	MONTJUSTIN / SAINT-LAURENT / SAINT-LAURENT / chapelle / Moyen-âge ?
6	MONTJUSTIN / VIGNE DU CASTEL (LA) !! // sépulture / Epoque indéterminée
7	MONTJUSTIN / REVEST (LE) !! // occupation / Age du bronze - Moyen-âge ?
8	MONTJUSTIN / CRETE OBSCURE (LA) // occupation / Néolithique ?
9	MONTJUSTIN / LUZERNE / / Haut moyen-âge - Epoque moderne / bâtiment, bâtiment
10	MONTJUSTIN / VAUX SUD (LES) / LE VIGNAL // occupation / Néolithique
11	MONTJUSTIN / BASTIDE DU BOIS (LA) / / occupation / Moyen-âge ?
12	MONTJUSTIN / GARBIS // exploitation agricole / Epoque moderne
13	MONTJUSTIN / GRANDE BASTIDE (LA) // occupation / Gallo-romain
14	MONTJUSTIN / CHAUDON // occupation / Gallo-romain
15	MONTJUSTIN / MENUISERIE (LA) // occupation / Néolithique récent ?
16	MONTJUSTIN / JARDIN DE GERBAUD (LE) // occupation / Paléolithique - Période récente
17	MONTJUSTIN / CRAU (LA) // occupation / Age du bronze - Age du fer
18	MONTJUSTIN / MENUISERIE (LA) // occupation / Gallo-romain
19	MONTJUSTIN / VIEUX VILLAGE // château non fortifié / Bas moyen-âge
20	MONTJUSTIN / VIEUX VILLAGE // église / Epoque moderne
21	MONTJUSTIN / VIEUX VILLAGE // Gallo-romain / inscription
22	MONTJUSTIN / VIEUX VILLAGE // lieu de culte ? / Gallo-romain

23	MONTJUSTIN / VIEUX VILLAGE / / occupation / Paléolithique - Néolithique
24	MONTJUSTIN / SAINT-MAURIN / SAINT-MAURIN / prieuré / Epoque moderne
25	MONTJUSTIN / SAINT-MAURIN / SAINT-MAURIN / Epoque indéterminée / inscription
26	MONTJUSTIN / SAINT-LAURENT / SAINT-LAURENT / nécropole / Haut moyen-âge
27	MONTJUSTIN / SAINT-LAURENT / SAINT-LAURENT / occupation / Gallo-romain
28	MONTJUSTIN / La Vigne du Castel / / occupation / Bas-empire - Haut moyen-âge
29	MONTJUSTIN / BASTIDE DU BOIS (LA) / / demeure / Epoque moderne
30	MONTJUSTIN / BASTIDE DU BOIS (LA) / / occupation / Gallo-romain ?
31	MONTJUSTIN / CRAU (LA) / / occupation / Moyen-âge
32	MONTJUSTIN / Le Village / / oppidum ? / Age du fer ?



Changement de destination des bâtiments en zone agricole et naturelle

Le code de l'urbanisme permet :

Le changement de destination des bâtiments existants, identifiés au document graphique. Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.

Il est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

Il est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

Propriété Grande Bastide

L'exploitant agricole possède un ensemble de bâtiments agricoles regroupés autour du siège d'exploitation.

Parmi ces bâtiments, existent deux anciens garages ou remises qui n'ont plus de fonctionnalité pour l'exploitation agricole. Le premier bâtiment représente 150 m² d'emprise au sol et se situe dans la continuité de l'habitation de l'agriculteur. Le second bâtiment représente une emprise au sol de 300 m² et son état dégradé nécessite des travaux de rénovation.

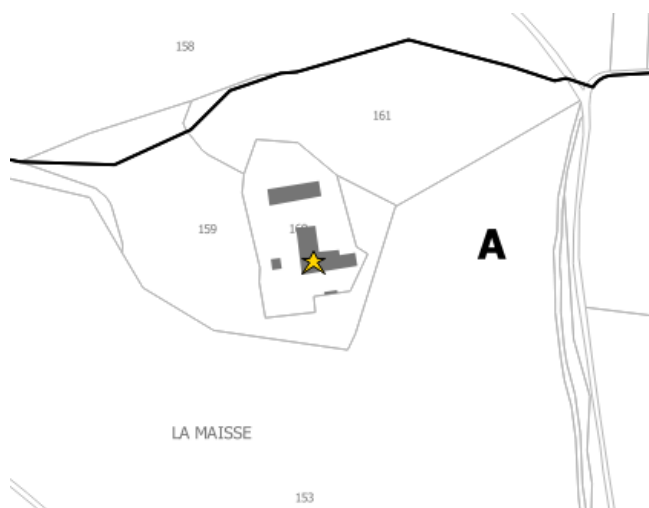


Le zonage du PLU identifie les bâtiments pouvant prétendre à un changement de destination. Le changement de destination souhaité serait vers de l'habitat ou de l'hébergement touristique. Les bâtiments se situent en zone A du PLU.

Propriété La Maisse

L'exploitant agricole possède un ensemble de bâtiments agricoles regroupés autour du siège d'exploitation.

Parmi ces bâtiments, existe un garage de 380 m² d'emprise au sol qui n'a aujourd'hui plus de fonction pour l'exploitation.



Le zonage du PLU identifie un bâtiment pouvant prétendre à un changement de destination.

Le changement de destination souhaité serait vers de l'habitat ou de l'hébergement touristique.

Le bâtiment se situe en zone A du PLU.