

DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DU MUY



**PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°2**

**PIECE N°3
REGLEMENT**

PLU Approuvé par DCM du 19.12.2016
Modification n°1 approuvée par DCM du 19.06.2018
Modification n°2 approuvée par DCM du 25.11.2019



Cabinet Christian Luyton
Le Concorde
280, Avenue Foch
83000 TOULON
Tel. : 04 94 89 06 48
Télécopie : 04 94 89 97 44
christian.luyton@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME DU MUY

MODIFICATION N°2

SOMMAIRE	3
1 – INTRODUCTION	4
1.1 – Portée générale du règlement	4
1.2 – Structure du règlement	4
2 – REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME DU MUY	5
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	5
Article 1 Champ d'application territorial du règlement	5
Article 2 Portée respective à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol	5
Article 3 Division du territoire en zones, secteurs et sous-secteurs	7
Article 4 Adaptations mineures	9
Article 5 Protection du patrimoine archéologique	9
Article 6 Zones de bruit	10
Article 7 Prise en compte des risques majeurs	10
Article 8 Constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	13
Article 9 Reconstruction à l'identique d'un bâtiment	13
Article 10 Règles spécifiques aux lotissements	13
Article 11 Affouillements et exhaussements du sol	15
Article 12 Constructibilité interdite le long des grands axes routiers	15
Article 13 Lexique	16
TITRE II – MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES	23
Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites	23
Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	23
Article 3 Desserte des terrains d'assiette par les voies et accès	23
Article 4 Desserte par les réseaux	23
Article 5 Superficie minimale des terrains d'assiette	24
Article 6 Implantations des constructions par rapport aux voies existantes, à élargir ou à créer	24
Article 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	25
Article 8 Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	25
Article 9 Emprise au sol	25
Article 10 Hauteur des constructions	27
Article 11 Aspect extérieur	29
Article 12 Stationnement des véhicules	32
Article 13 Espaces libres et plantations	33
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	34
TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	99
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	166
TITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	178
ANNEXE 1 RELATIVE AU REGLEMENT DE ZONES AGRICOLES	190
ANNEXE 2 BATIMENTS QUI PEUVENT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENTS DE DESTINATION	191
ANNEXE 3 RELATIVE AUX REGLES FIXEES PAR LA MISEN	198

1 - INTRODUCTION

1.1 – PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions de l'Article R 123-4 et R 123-9 du Code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

1.2 – STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement comprend 6 titres :

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II – MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les titres III à VI comprennent 3 sections composées chacune par les articles suivants :

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Accès et voirie

Article 4 – Desserte par les réseaux

Article 5 – Caractéristiques des terrains

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

Article 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 – Emprise au sol

Article 10 – Hauteur des constructions

Article 11 – Aspect extérieur

Article 12 – Stationnement

Article 13 – Espaces libres et plantations

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Coefficient d'occupation du sol

2 – REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME DU MUY

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) couvre l'intégralité du territoire communal.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1- Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Son contenu est encadré par les articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme.

2- Nonobstant les règles définies par le plan local d'urbanisme, certaines dispositions du règlement national d'urbanisme restent applicables.

3- S'ajoutent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

3.1- La loi n° 95-101 du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. La prise en compte de cette loi est rappelée au rapport de présentation du PLU.

3.2- Les réglementations particulières applicables aux périmètres Natura 2000 et aux sites classés :

3.2.1 - Natura 2000

Les projets, plans, programmes ou manifestations susceptibles d'affecter de façon notable les habitats naturels et les espèces présents sur un site Natura 2000 doivent faire l'objet d'une évaluation des incidences.

Les projets situés hors d'un site Natura 2000 peuvent rentrer dans le champ de l'obligation de réaliser une évaluation d'incidence dans la mesure où ils sont susceptibles d'affecter de façon notable un ou plusieurs sites Natura 2000, compte tenu de la distance, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, de la nature et de l'importance du programme ou du projet, des caractéristiques du ou des sites et de leurs objectifs de conservation.

C'est au porteur de projet de s'assurer que son projet nécessite ou pas de réaliser une évaluation des incidences et de rédiger le dossier.

Le décret n°2010-365 du 9 avril 2010 liste les projets, manifestations ou interventions qui doivent faire l'objet d'une évaluation des incidences, ainsi que les éléments que doit contenir le dossier d'évaluation.

3.2.2 - Site classé

Les sites classés sont des monuments naturels ou des sites présentant un intérêt général du point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

Dans un site classé, seuls peuvent être autorisés les travaux compatibles avec le site (entretien, restauration, mise en valeur).

Tous les travaux susceptibles de modifier l'aspect ou l'état d'un site classé sont soumis à autorisation spéciale (article L. 341-10 du code de l'environnement), à l'exception des travaux d'entretien normal des constructions et d'exploitation courante des fonds ruraux. Selon la nature et l'ampleur des travaux, l'autorisation spéciale est délivrée soit par le Ministre chargé des sites, soit par le Préfet du département.

En outre, conformément à l'article L. 341-10 du code de l'environnement :

"Les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale ..."

Les procédures de demande d'autorisation de travaux en site classé sont régies par les articles suivants du code de l'environnement : R.341-10 à R.341-13.

3.2.3 - Les sites inscrits

L'inscription concerne des sites méritant d'être protégés mais ne présentant pas un intérêt suffisant pour justifier leur classement, ou constitue une mesure conservatoire avant un classement.

L'inscription entraîne l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'entretien normal sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention (article L. 341-1 du code de l'environnement). Cette déclaration préalable est adressée au Préfet de département, qui recueille l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

En outre, conformément à l'article L. 341-1 du code de l'environnement :

"(...) L'inscription entraîne, sur les terrains compris dans les limites fixées par l'arrêté, l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention."

Enfin, conformément à l'article L. 341-9 du code de l'environnement :

"Ces travaux qui affectent le paysage urbain ou naturel d'un site inscrit sont soumis à déclaration préalable adressée au préfet du département, qui recueille l'avis de l'architecte des Bâtiments de France sur le projet. Si les travaux entrent dans le cadre d'une demande de permis d'aménager, de construire, de démolir ou d'une déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme, cette demande tient lieu de la déclaration préalable au titre du code de l'environnement."

3.2.4 - Les Monuments historiques et leurs abords

Conformément à l'article L. 621-30 du code du patrimoine :

"(...) la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci (...)"

Conformément à l'article L. 621-32 du code du patrimoine :

"Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à autorisation préalable (...)"

Conformément à l'article R. 621-96 du code du patrimoine :

L'autorisation prévue à l'article L.621-32 pour les travaux situés aux abords de monuments historiques non soumis à autorisation au titre du code de l'environnement ou du code de l'urbanisme est régie par les articles suivants du code du patrimoine : R.621-96-1 à 17.

3.3- La prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme (décret n°86.192 du 05 février 1986).

3.4- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, annexées au PLU (pièce n° 5.3).

3.5- Les emplacements réservés dont la liste est jointe au PLU (pièce n°4 bis).

3.6- Les lotissements, en application des dispositions de l'article L. 442-9 à L. 442-14 du code de l'urbanisme.

3.7- Les périmètres sensibles définis en application des articles R. 113-15 et L. 113-12 du Code de l'Urbanisme et qui recouvrent une partie du territoire communal (arrêté ministériel du 24 novembre 1975).

3.8- La circulaire du 1^{er} avril 1978 relative aux pistes de défense des forêts contre l'incendie.

3.9- L'arrêté préfectoral du 06 octobre 2001 délimitant les zones contaminées par les termites.

4 - Rappels :

4.1- L'édification de clôtures est soumise à une déclaration préalable prévue à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2007.

4.2- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément au code de l'urbanisme.

4.3- Les défrichements, les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L. 113-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES, SECTEURS ET SOUS-SECTEURS

1- Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs. Ces différentes zones, secteurs et sous-secteurs figurent sur les documents graphiques du PLU (pièce n° 4).

1.1- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

La zone UA délimitée par un tireté et repérée par l'indice UA au plan.

Elle comprend un secteur UAc com délimité par un tireté plus fin.

La zone UB délimitée par un tireté et repérée par l'indice UB au plan.

La zone UC délimitée par un tireté et repérée par l'indice UC au plan.

La zone UE délimitée par un tireté et repérée par l'indice UE au plan.

La zone UF délimitée par un tireté et repérée par l'indice UF au plan.

Elle comprend un secteur UFa délimité par un tireté plus fin.

Elle comprend un secteur UFb délimité par un tireté plus fin.

Elle comprend un secteur UFc délimité par un tireté plus fin.

Le secteur UFc comprend un sous-secteur UFc1 délimité par un tireté plus fin.

La zone UG délimitée par un tireté et repérée par l'indice UG au plan.

1.2- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

La zone 1AU délimitée par un tireté et repérée par l'indice 1AU au plan.

Elle comprend un secteur 1AUa délimité par un tireté plus fin.

Elle comprend un secteur 1AUb délimité par un tireté plus fin.

La zone 2AU délimitée par un tireté et repérée par l'indice 2AU au plan.

La zone 3AU délimitée par un tireté et repérée par l'indice 3AU au plan.

La zone 4AU délimitée par un tireté et repérée par l'indice 4AU au plan.

La zone 5AU délimitée par un tireté et repérée par l'indice 5AU au plan.

La zone 6AU délimitée par un tireté et repérée par l'indice 6AU au plan.

La zone 7AU délimitée par un tireté et repérée par l'indice 7AU au plan.

1.3- La zone agricole à laquelle s'applique les dispositions du chapitre du titre IV est :

La zone A délimitée par un tireté et repérée par l'indice A au plan.

1.4- La zone naturelle à laquelle s'applique les dispositions des différents chapitres du titre V est :

La zone N délimitée par un tireté et repérée par l'indice N au plan.

Elle comprend un secteur Ncamp délimité par un tireté plus fin.

Le secteur Ncamp comprend un sous-secteur Ncamp1 délimité par un tireté plus fin.

Elle comprend un secteur Ncan délimité par un tireté plus fin.

Elle comprend un secteur Nch délimité par un tireté plus fin.

Elle comprend un secteur Nh délimité par un tireté plus fin.

2- Ces zones incluent, le cas échéant, tels que figurant sur les documents graphiques du PLU :

2.1- Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, inscrits sur la liste récapitulative annexée au présent dossier

(pièce n° 4 bis), représentés par un quadrillage à trame serrée et numérotés (teinte violette), conformément à la légende.

2.2- Les Espaces Boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, représentés par un quadrillage orthogonal rempli de cercles (teinte verte), conformément à la légende.

2.3- Les éléments à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural définis aux articles L. 151-19 et R. 151-41 3° du code de l'urbanisme, pour lesquels des prescriptions de nature à assurer leur protection sont définies dans le présent règlement. Ces éléments sont représentés par une étoile numérotée ou par une trame serrée et inclinée (teinte marron), conformément à la légende.

2.4-Dans les zones agricoles et naturelles, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L. 151-11 2° du code de l'urbanisme. Ces bâtiments sont représentés par une étoile numérotée (teinte marron), conformément à la légende.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures ne sont autorisées que si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques peut provoquer, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Sur la commune du Muy, ont été définies deux zones archéologiques par arrêté préfectoral n°83086-2007. A l'intérieur de ces zones, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir, ainsi que tous les dossiers d'autorisation d'installation ou de travaux divers, d'autorisation de lotir et de décision de réalisation de ZAC, devront être transmis aux services de la Préfecture de région (Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Service régional de l'Archéologie, 21-23 boulevard du Roi René, 13617 Aix-en-Provence Cedex) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Hors de ces zones, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, art. L522-4).

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

En outre, conformément à l'article R 111-4 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est*

de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Les extraits de la carte archéologique nationale reflètent l'état présent de la connaissance. Cette liste d'informations ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas, cette liste ne peut être considérée comme exhaustive. Les extraits de la carte archéologique nationale et la liste d'informations sont annexés au dossier de PLU (pièce n°5.8).

ARTICLE 6 - ZONES DE BRUIT

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992, de son décret d'application du 09 janvier 1995, des classements des voies bruyantes traversant la commune sont intervenus :

- par arrêtés préfectoraux du 27 mars 2013 et du 01 août 2014 pour les voies bruyantes interurbaines. Il concerne les voies suivantes :

- L'autoroute A8, classée en catégorie 1.
- La RDN7, classée en catégorie 2 ou 3.
- La RD1555, classée en catégorie 2.
- La RD25, classée en catégorie 3.
- La RD125, classée en catégorie 3.
- La RD825, classée en catégorie 3.
- La voie ferrée « Les Arcs – Le Muy », classée en catégorie 1.

Les secteurs affectés par ces voies bruyantes sont les suivants :

- Pour les voies classées en catégorie 3 : 100 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- Pour les voies classées en catégorie 2 : 250 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- Pour les voies classées en catégorie 1 : 300 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- Pour la voie ferrée, cette mesure s'applique à partir du bord extérieur de la voie la plus proche.

Dans ces secteurs, les mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs figurant dans l'arrêté correspondant seront exigées lors de toute demande de permis de construire concernant les habitations. Ces secteurs sont reportés sur les documents graphiques, conformément à la légende.

L'isolement acoustique à prévoir dans ces secteurs est précisé dans les arrêtés préfectoraux du 27 mars 2013, et du 01 août 2014 qui sont annexés au dossier de PLU (pièce n°5.2).

ARTICLE 7 - PRISE EN COMPTE DES RISQUES MAJEURS

1- Le risque d'inondations et de ruissellement

Le risque d'inondations fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) approuvé en date du 26 mars 2014 par la Préfecture du Var. Ce PPRI délimite le périmètre

des zones inondables de la commune et les prescriptions d'occupation du sol qui en résultent à travers un règlement.

Le PPRI s'appliquant en tant que servitude d'utilité publique, les types d'occupations et d'utilisations du sol projetés dans les périmètres rouges et bleus y figurant doivent respecter les dispositions réglementaires édictées en application de ce plan. Le PPRI est annexé au dossier de PLU (pièce n° 5.5).

Une interprétation du périmètre de la zone inondable défini par le PPRI est reportée à titre indicatif sur les documents graphiques. Conformément à la légende, le périmètre de la zone inondable est représenté par une trame grisée.

Par ailleurs, le schéma directeur des eaux pluviales de la commune est en cours de finalisation. Dès qu'il aura été approuvé, il sera intégré en tant que nouvelle pièce annexe du dossier de PLU. Dans l'attente, le PLU s'aligne sur les règles fixées par la Mission Inter-Services de l'Eau et de la Nature (MISEN) en matière de compensation liée à l'imperméabilisation des sols. A ce titre, ces règles sont intégrées en annexe du règlement.

De plus, en lien avec le PPRI, les marges de recul libres de toute construction doivent respecter les dispositions suivantes :

- Sur l'ensemble du territoire communal, une marge de recul par rapport aux cours d'eau et écoulements et notamment ceux figurés sur la carte réglementaire du PPRI (cf. Pièce n°5.5) au titre du réseau hydrographique et des axes d'écoulement devra être respectée. Cette marge de recul sera de 30 mètres calculé à partir du haut de la berge ou du parement latéral pour le réseau hydrographique et de 10 mètres calculé à partir de l'axe d'écoulement pour tous les autres écoulements tels que les vallats, les rues constituant des axes d'écoulements et les canaux susceptibles de déborder. Elle ne pourra pas dépasser les emprises du lit majeur (emprise maximale de la zone basse hydrographique ou de la zone inondable).
- A l'intérieur de cette marge de recul, toutes constructions ou installations nouvelles sont interdites, hormis pour les travaux de création, d'extension ou d'aménagement d'infrastructures et de réseaux ainsi que les équipements liés à leur exploitation.
- Toutefois, en zones déjà urbanisées, dans ces marges de recul et au delà d'une bande inconstructible de 5 mètres de part et d'autre de l'écoulement calculé comme indiqué ci-avant, sous réserve que le règlement de la zone l'autorise, la surélévation des bâtiments existants ainsi que les piscines enterrées et leurs équipements annexes strictement liés (locaux techniques) sont admis.
- Dans ces mêmes zones, des adaptations pourront être retenues pour des constructions qui suivent la trame urbaine et pour les constructions situées en dent creuse d'une urbanisation constituée.
- Dans l'emprise des marges de recul et au delà de la bande de 5 mètres inconstructible, les clôtures sont autorisées à condition d'assurer l'équilibre hydraulique. A titre d'exemple, seront autorisés les murs bahuts inférieurs à 20 centimètres de haut surmontés d'un grillage de maille 150x150 ou de barreaudages espacés de 10 centimètres minimum.
- Pour les espaces protégés par une digue, dans une bande de 50 mètres à compter du pied de digue, toutes constructions ou installations nouvelles sont interdites hormis pour les travaux de création, d'extension ou d'aménagement d'infrastructures et de réseaux ainsi que les équipements liés à leur exploitation.

- Dans une bande équivalente à cent fois la charge d'eau (différence entre la cote de la crue de référence et la cote du terrain naturel au pied de la digue) du pied de digue et, au delà de la bande de 50 mètres visée ci-dessus, les constructions et aménagements nouveaux respecteront les dispositions de la zone rouge du PPRI (cf. pièce n° 5.5). Des largeurs de bandes différentes pourront être retenues sur la base des études de dangers et des dossiers réalisés en application des dispositions du décret du 11 décembre 2007 et suivants.

En outre, en lien avec le PPRI, en matière de conservation des zones d'expansion de crues, il convient de contrôler strictement l'extension de l'urbanisation et veiller à ce que les constructions éventuellement autorisées soient compatibles avec les impératifs de la protection des personnes et de l'écoulement des eaux.

Enfin, l'arrêté préfectoral du 21/12/2016, approuvant la Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation (SLGRI) est annexé au dossier de PLU (Pièce n°5.15).

2- Le risque de mouvements de terrain

La structure géologique des sols met en évidence une possible sensibilité de certains secteurs aux mouvements de terrains sans qu'aucun événement majeur ni étude technique détaillée ne l'ait démontré. Des périmètres d'aléa géologique touchant le territoire communal figurent sur une carte intégrée dans le rapport de présentation.

3- Le risque de feux de forêts

Le risque « feu de forêt » ne fait l'objet d'aucun Plan de Prévention des Risques (PPR). Toutefois, il est rappelé l'obligation de débroussailler fixée par le code forestier qui concerne les terrains situés à moins de 200 mètres des espaces à caractère boisé, notamment :

-Les abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie. »

-Les « terrains situés dans les zones urbaines » du PLU.

En complément, l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 réglemente de manière précise, pour le département du Var, le débroussaillage obligatoire.

Il est également rappelé que la présence d'espaces boisés classés (EBC) n'est pas une contrainte pour le débroussaillage obligatoire.

Enfin, l'arrêté préfectoral du 08/02/2017, portant approbation du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) du Var est annexé au dossier de PLU. (Pièce n° 5.14).

4- Le risque de sismicité

La circulaire du 02 mars 2011 de mise en œuvre des décrets n° 2010-1254 et 1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique et aux zones de sismicité s'applique sur la commune. A ce titre, elle est classée en zone de faible sismicité. Le porté à connaissance de l'aléa sismique dans le département du Var est annexé au dossier de PLU (Pièce n° 5.6).

5- Le risque de retrait-gonflement des argiles

La commune du MUY est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles. A ce titre, la cartographie concernée, soumettant la commune à un aléa faible, est annexée au dossier de PLU. (Pièce n° 5.7).

6- Le risque de transport de matières dangereuses par canalisations

La commune est concernée par le risque de transport de matières dangereuses par des canalisations de transport de gaz (GrTgaz) et d'une canalisation, de transport d'hydrocarbures (SPMR) ayant fait l'objet d'un arrêté de Servitudes d'Utilité Publique (SUP CANA) en date du 29 décembre 2017. Cet arrêté est annexé au dossier de PLU (Pièce n°5.3). A ce titre, les zonages des servitudes de protection de l'oléoduc et de la canalisation de transport de gaz haute pression sont reportés sur les documents graphiques.

Ces canalisations génèrent des risques pour les personnes et leur environnement et induisent des zones de maîtrise de l'urbanisation où des restrictions d'usages sont nécessaires. A ce titre, des servitudes sont instituées suivant une triple classification (SUP1, SUP2 et SUP3), dans les différentes zones d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence au sens de l'article R. 555-39 du code de l'environnement. Les différentes restrictions fixées pour les projets d'urbanisme dont l'emprise atteint les SUP1, SUP2 et SUP3 sont annexées dans l'arrêté préfectoral du 29 décembre 2017, auquel il convient de se référer.

7- Le risque de rupture de barrage

La commune est concernée par le risque de rupture de barrage, généré par la retenue de Riou de Meaulx sur la Vallée de l'Endre, barrage situé au Sud de Fayence, sur les communes de Seillons et Saint-Paul en forêt.

ARTICLE 8 - CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS OU OUVRAGES NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Sous réserve du respect des conditions éventuellement mentionnées à l'article 2 de chaque zone (titre 2 du présent règlement) les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans chaque zone.

En outre, concernant les articles 5,6,7,8,9,10,11 et 14 propres à chaque zone, il n'est pas fixé de règles pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 9 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sauf si le PLU en dispose autrement.

ARTICLE 10 - REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

Il est rappelé que les dispositions des articles L. 442-1 à L. 442-14 du code de l'urbanisme s'appliquent aux lotissements. A ce titre, l'article L. 442-9 dispose que :

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10. »

En outre, il est rappelé les dispositions de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme :

« Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

1° La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;

2° L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables. »

De plus, conformément à l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ». A ce titre, le présent règlement s'oppose aux dispositions de l'article R 151-21 dans toutes les zones du PLU. L'application des règles d'urbanisme doit donc être appréciée au cas par cas, construction par construction.

ARTICLE 11 - AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales.

En outre, les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux articles 6 à 11 propres à chaque zone.

ARTICLE 12 - CONSTRUCTIBILITE INTERDITE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS

En dehors des espaces urbanisés, s'appliquent de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A8 et des RDN7, RD1555 et RD25, les dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme. A ce titre, les constructions ou installations sont interdites dans une bande :

- de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A8,
- de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales classées à grande circulation (RDN7, RD1555 et RD25).

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas (extrait de l'article L. 111-7) :

- « 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

De plus, conformément à l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme :

"Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages."

Enfin, s'appliquent les dispositions de l'article L 111-10 du code de l'urbanisme :

"Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6, avec l'accord de l'autorité administrative de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée."

ARTICLE 13 - LEXIQUE

PREAMBULE

Il est rappelé que les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions ci-après du lexique.

- **Accès**

L'accès correspond :

- Soit à la limite (telle que portail ou porte de garage) donnant directement sur la voie.
- Soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

- **Acrotère**

Elément d'une façade situé au dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire voie.

- **Affouillements et exhaussements de sol**

Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

- **Alignement**

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines. Il est fixé :

- soit par un plan d'alignement,
- soit par un alignement individuel.

Annexes

Tout bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

Exemples d'annexes (liste non exhaustive) : atelier, abris à bois, abris de jardin et pool-house, préaux, locaux techniques, garages pour le stationnement des véhicules, etc...

Dans les zones agricoles et naturelles, les annexes destinées aux abris pour animaux sont interdites.

- **Balcon**

Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

- **Bassin d'agrément**

Bassin d'une superficie inférieure à 20 m² et d'une profondeur inférieure à 0,60 m.

- **Bâtiments techniques (zone agricole)**

Les bâtiments techniques comprennent tous les bâtiments nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole (à l'exception de ceux à usage d'habitation), y compris ceux

destinés à la commercialisation des produits de l'exploitation (serres et locaux de préparation).

- **- Cabanisation**

Occupation et/ou construction illicite à destination d'habitat permanent ou temporaire, de stockage ou de loisirs, sur une parcelle privée ou appartenant au domaine public ou privé d'une collectivité.

- **Caravane**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

- **Chaussée**

Partie d'une voie destinée à la circulation des véhicules.

- **Chéneau**

Canal situé au sommet de la maçonnerie, d'un mur de façade, de la corniche ou en retrait de ceux-ci, servant à recueillir les eaux de pluie.

- **Clôture**

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édiflée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité-espace cultivé – etc.

- **-Construction existante régulièrement édiflée**

Sont considérées comme des constructions existantes régulièrement édiflées :

- -Les constructions réalisées avant la généralisation du permis de construire (par la loi du 15 juin 1943).
- -Les constructions n'étant pas soumises à autorisation à la date à laquelle elles ont été réalisées mais conformes aux règles de fond en vigueur.
- -Les constructions édiflées conformément à l'autorisation délivrée.

Rappel des dispositions de l'article L.421-9 du Code de l'Urbanisme :

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme. Ces dispositions ne sont pas applicables :

- 1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente.
 - 2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13.
 - 3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du même code.
 - 4° Lorsque la construction est située sur le domaine public.
 - 5° Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire.
 - 6° Dans les zones visées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.
- **Construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU**

Sont considérées comme construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, les constructions régulièrement autorisées et achevées, ainsi que les constructions régulièrement autorisées et ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier.

- **Construction contiguë**

Est contiguë une construction qui est accolée à une limite ou à une autre construction.

- **Corniche**

Saillie couronnant une construction. La corniche constitue à la fois un élément de décor et de protection de la façade. Elle peut supporter un chéneau ou une gouttière et limite le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs extérieurs.

- **Débord aval**

Partie inférieure de la toiture, implantée en excroissance par rapport à l'alignement de la façade.

- **Egout du toit**

Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau.

Emplacements Réservés (ER)

Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts ou de logements locatifs sociaux.

- **Emprises publiques**

Sont considérées comme emprises publiques, tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.

- **Espaces libres**

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

- **Espaces Boisés Classés (EBC)**

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des constructions. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseau de haies, des plantations d'alignement.

Situé dans une zone urbaine, l'Espace Boisé Classé est inconstructible, mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'Espace Boisé Classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R. 421-23 g) du code de l'urbanisme.

- **Façade**

La notion de façade communément appréciée comme celle du bâtiment situé du côté de la voie publique, doit s'entendre de l'élévation avant et arrière d'un bâtiment dont le règlement du PLU peut fixer une longueur maximale.

- **Faitage**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

- **Gouttière**

Canal situé à l'extrémité basse du pan du toit et destiné à recueillir les eaux de pluie.

- **Habitation Légère de Loisirs (HLL)**

Une Habitation Légère de Loisirs (HLL), également appelée chalet ou bungalow, est une construction à usage non professionnel, démontable ou transportable, constitutive de logement et destinée à une occupation temporaire ou saisonnière.

Une HLL diffère des résidences mobiles (ou mobile-homes) par sa dimension qui peut excéder 40 m². Un mobile-home devient une HLL dès lors qu'il perd sa mobilité.

- **Installations Classées Pour la protection de l'Environnement (ICPE : soumises à déclaration, autorisation ou enregistrement)**

Il s'agit des usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, des 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, de l'environnement et des paysages, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que tous les éléments du patrimoine archéologique.

- **Limites séparatives (du terrain)**

Limites mitoyennes avec une autre propriété. Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou à une emprise publique.
- Les limites latérales de fond de terrain n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

- **Logements sociaux**

Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, hors logements financés avec un prêt locatif social (PLS).

- **Mur de soutènement**

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été édifié en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de corriger les inconvénients résultant de la configuration après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

- **Ordre continu**

Les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

- **Panneau solaire (photovoltaïque ou thermique)**

Élément permettant d'assurer la conversion de l'énergie solaire en énergie électrique ou thermique. A ce titre :

- Un panneau solaire photovoltaïque produit de l'électricité.
- Un panneau solaire thermique produit de la chaleur.

- **Parc Résidentiel de Loisirs (PRL)**

Les PRL sont des parcs exclusivement réservés à l'implantation d'Habitations Légères de Loisirs (HLL) ou de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes).

- **Plate-forme**

Surface de la voie qui comprend la ou les chaussées, les accotements (dont les trottoirs) et les terre-pleins s'ils existent.

- **Plan de masse**

Plan présentant l'implantation et la hauteur d'une ou plusieurs constructions, le tracé des voies de desserte et des raccordements.

- **Réhabilitation**

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante.

- **Rénovation**

Travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.

- **Ripsisylve**

Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.

- **Saillie**

Partie de construction dépassant le plan de façade ou de toiture.

- **Services publics ou d'intérêt collectif**

Les services publics correspondent à des activités d'intérêt général, gérées par ou pour le compte d'une personne publique. Les services d'intérêt collectif correspondent à des activités exercées par une personne de droit privé, ayant obligation d'assurer, au moins pour partie, une mission de service public et ayant un lien de subordination à la puissance publique (conventionnement, agrément,...).

Les services publics ou d'intérêt collectif comprennent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent du public,
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et à l'enseignement supérieur,
- les établissements pénitentiaires,
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche et à l'enseignement supérieur), les cliniques, maisons de retraites (EHPAD)...
- les établissements d'action sociale,
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les lieux de culte,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, notamment autoroutier, postes, fluides, énergie, télécommunication...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...),
- les stations d'épuration,
- les réseaux d'eau et leurs ouvrages annexes.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1°) des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2°) des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

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

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

5°) des surfaces de plancher des combles non aménageables ;

6°) des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article

L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

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

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

- **Sol naturel**

Il s'agit du sol avant travaux et hors remblais.

- **Souche**

Dispositif maçonné posé sur une toiture, recevant les conduits d'une cheminée ou de ventilation.

- **Talus**

Partie de terrain en pente inclinée, aménagée par des travaux de terrassement.

- **Toitures**

La toiture en pente correspond à une couverture comportant un ou plusieurs pans inclinés.

La toiture-terrasse correspond à une couverture quasiment plate.

- **Unité foncière (ou terrain)**

Parcelle ou regroupement de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, sur lesquelles porte l'autorisation de construire ou d'occupation du sol.

Voies

Sont considérées comme voies au sens du présent règlement, les voies publiques ou privées existantes ou à créer, ouvertes à la circulation des véhicules et des personnes, desservant plusieurs propriétés.

- **Une voie publique** est une voie affectée à la circulation terrestre publique (hors voies ferrées) et appartenant au domaine public de la collectivité (État, commune, département) qui en est propriétaire. Elle englobe la chaussée ouverte aux véhicules mais aussi ses dépendances comme les trottoirs.
- **Une voie privée** se distingue de la voie publique par la personne qui en est propriétaire. Elle correspond, en général, à une voie appartenant à une personne privée ouverte à la circulation publique, mais il peut s'agir également du domaine privé communal, tel les chemins ruraux.

TITRE II – MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sans objet.

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

Les occupations et utilisations du sol spécifiquement autorisées sous conditions doivent respecter l'ensemble de ces conditions.

A défaut de respecter les conditions indiquées, les occupations et utilisations du sol, qui sont mentionnées à l'article 2 de chaque règlement de zone, doivent être considérées comme interdites.

ARTICLE 3 - DESSERTE DES TERRAINS D'ASSIETTE PAR LES VOIES ET ACCES

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Dispositions générales

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

Lorsque le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et/ou d'assainissement est requis, celui-ci peut s'effectuer via un réseau privé entre la construction ou l'installation à raccorder et le réseau public existant.

4.2 – Eau potable

Le raccordement de toute construction au réseau de distribution public est la règle de base. Ce raccordement doit se faire conformément à la réglementation en vigueur. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions autorisées, notamment en zone agricole et naturelle, peuvent être alimentées, soit par captage, forage, puits particuliers, ou tout autre ouvrage équivalent, sous réserve de déclaration conformément à l'article L. 2224 du Code Général des Collectivités Territoriales et du décret du 02 juillet 2008 relatif à la déclaration des dispositifs de prélèvement réalisés à des fins d'usage domestique de l'eau.

Sur les parcelles situées au sein des périmètres de protection des forages d'eau potable du Rabinon et du Couloubrier, s'appliquent les servitudes qui leur sont liées. Dans les périmètres concernés, les dispositions réglementaires du PLU doivent se conformer aux arrêtés préfectoraux de Déclaration d'Utilité Publique du 18 janvier 1993 (forages du Rabinon) et du 04 juin 2013 (forages du Couloubrier).

4.3 – Eaux usées

- Zones d'assainissement collectif

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées suivant les modalités définies par le règlement du service de l'assainissement collectif. A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé suivant les modalités définies par le service d'assainissement non collectif intercommunal.

Les rejets des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales sont interdits, et inversement. De même, le rabattement de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau d'assainissement d'eaux usées devra faire l'objet d'une convention spéciale de déversement et d'autorisation établie par les services communaux compétents.

- Zones d'assainissement non collectif

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

La superficie du terrain d'assiette de la construction doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement autonome en respectant les prescriptions des réglementations en vigueur, notamment l'éloignement des limites du terrain, des puits et forages et l'exclusion des zones trop pentues.

4.4 – Ordures ménagères

Les occupations et utilisations du sol concernées doivent respecter, d'une part, les dispositions du règlement de service de collecte des ordures ménagères, approuvé par la Communauté d'Agglomération Dracénoise (CAD), et, d'autre part, les dispositions de l'arrêté municipal du 06 juin 2011 qui réglemente la collecte précitée.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS D'ASSIETTE

Sans objet.

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

Les articles 6 de chaque règlement de zone s'appliquent aux limites qui séparent un terrain d'assiette d'une voie publique existante, à élargir ou à créer et aux emprises publiques.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les articles 7 de chaque règlement de zone s'appliquent aux limites du terrain qui ne jouxtent pas une voie publique ou privée.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Sans objet.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

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

b) Toutefois, ne sont pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

-Les éléments de modénature (bandeaux, corniches, ...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions.

-Les débords et prolongements de toiture, lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux, des encorbellements ou tout autre dispositif de soutien.

c) En outre, sont exclues de l'emprise au sol, si elles n'excèdent pas 50 cm au-dessus du terrain naturel avant travaux :

-Les piscines, les bassins d'agrément et les bassins de rétention maçonnés, à l'exception de ceux situés dans les zones A et N où s'appliquent les dispositions des articles A-2 et N-2.

-Les terrasses.

-Les voies internes, les rampes et les trémies d'accès (sous-sol) aux constructions.

d) Sont également exclues de l'emprise au sol, les constructions liées aux aménagements paysagers et ludiques de type murets, restanques, jeux d'enfants, cheminements piétons, ...

e) A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

-L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus).

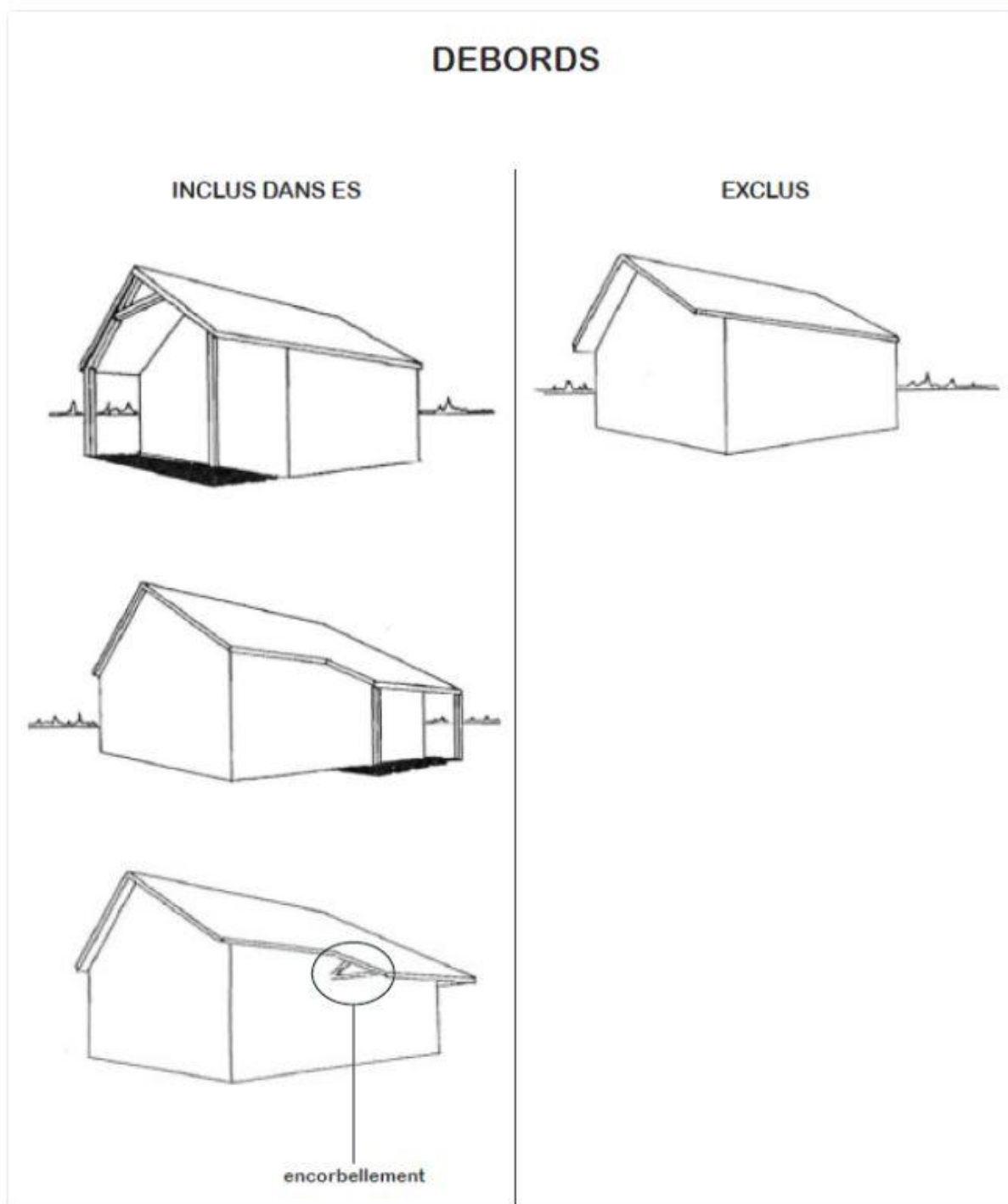
-Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages).

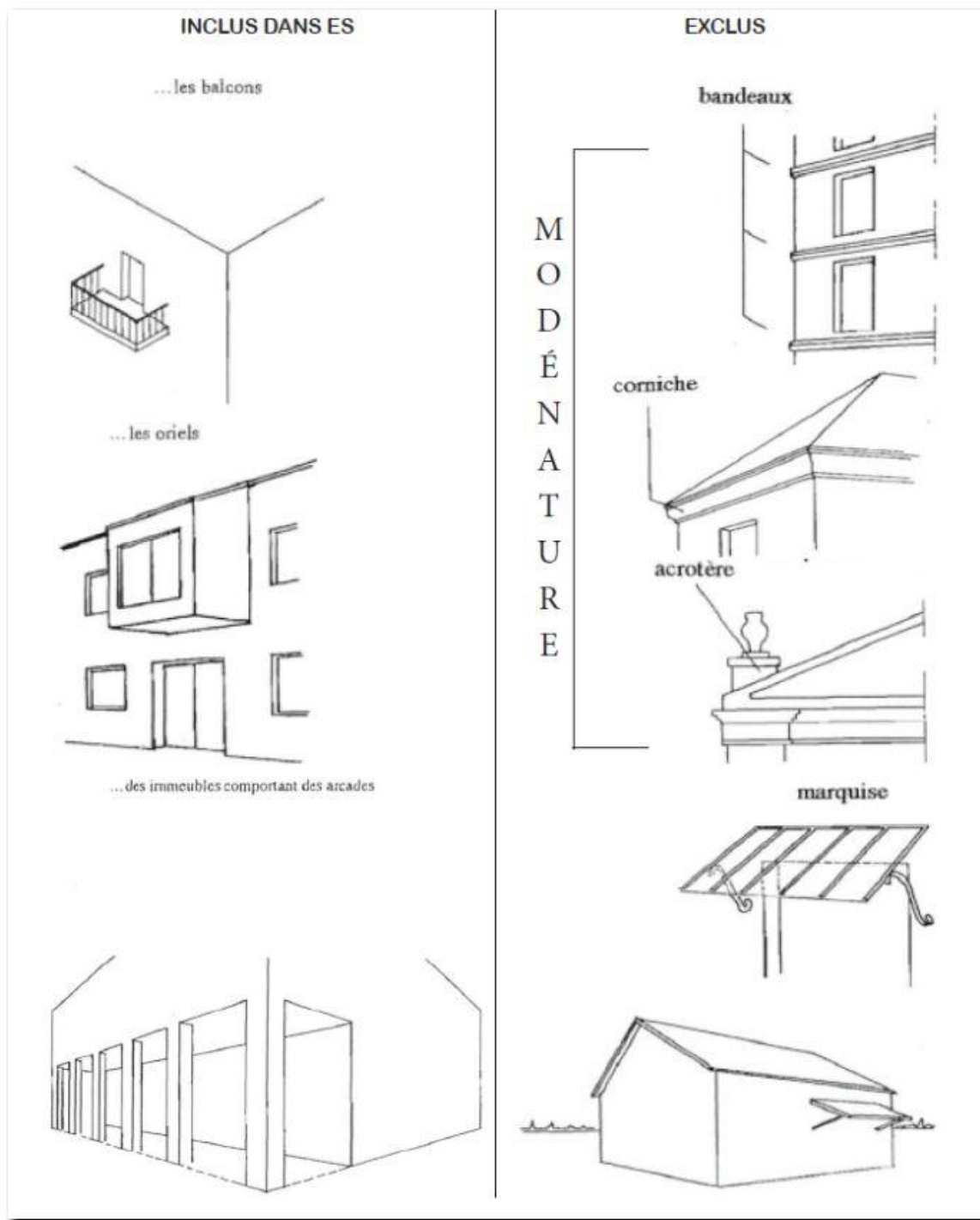
-Les constructions non totalement closes (auvents ; abris de voiture ; ...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (corbeaux ; ...).

-Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (balcons ; oriels ; coursives ; ...).

-Les éléments listés au **c)** ci-dessus (piscines, terrasses, rampes d'accès aux constructions, ...), dans la mesure où leur hauteur au-dessus du sol naturel avant travaux est supérieure à 50 cm.

f) Les Illustrations présentées ci-après permettent d'identifier les débords et surplombs inclus dans l'emprise au sol, ou ceux qui en sont, à l'inverse, exclus.





ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

a) Conditions de mesure des hauteurs

La hauteur d'une construction en superstructure est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part, le point haut de la construction, tel que défini au point b) ci-après et, d'autre part, le niveau du sol naturel ou excavé.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale des excavations ne peut excéder 2 mètres, de façon à éviter les terrassements excessifs qui dénaturent la topographie des sites....). Cette règle est applicable, sauf dispositions contraires spécifiques à chaque zone.

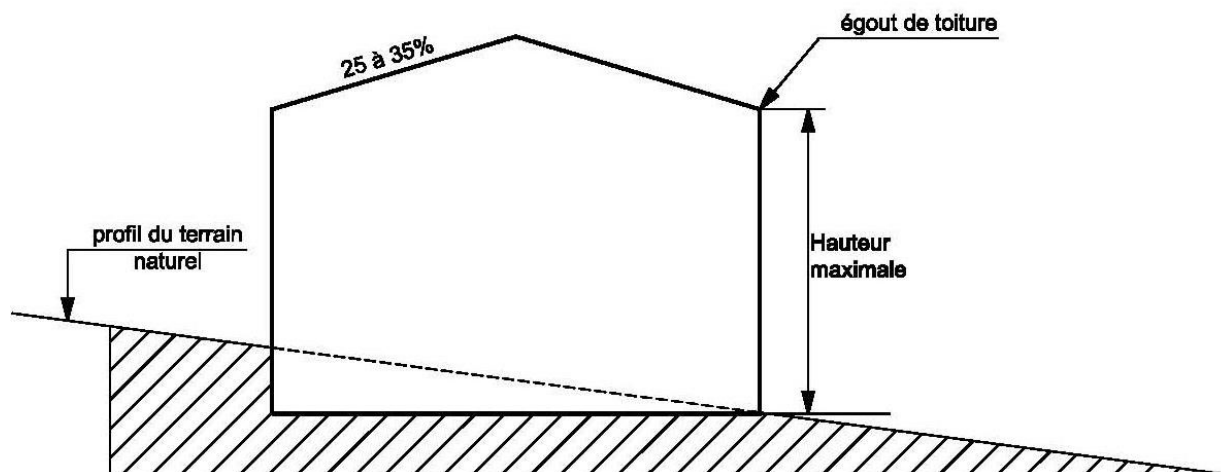
Les hauteurs maximales indiquées dans chaque zone s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou surélévations de constructions existantes.

b) Hauteur maximale

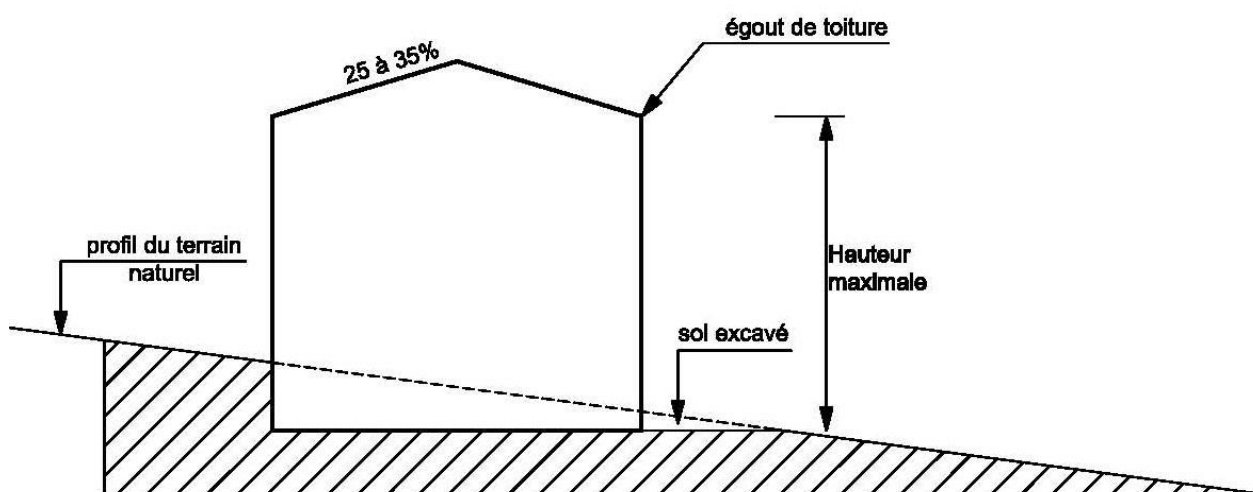
- Lorsque la construction est recouverte d'une toiture en pente, la hauteur maximale doit être mesurée soit à la corniche soit à l'égout du toit. Dans ce cas, cette hauteur maximale ne se mesure pas sur un mur pignon.
- Lorsque la construction est recouverte d'une toiture-terrasse, la hauteur maximale doit être mesurée à l'acrotère.

c) Toutefois, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale, sous réserve du respect des dispositions de l'article 11 :

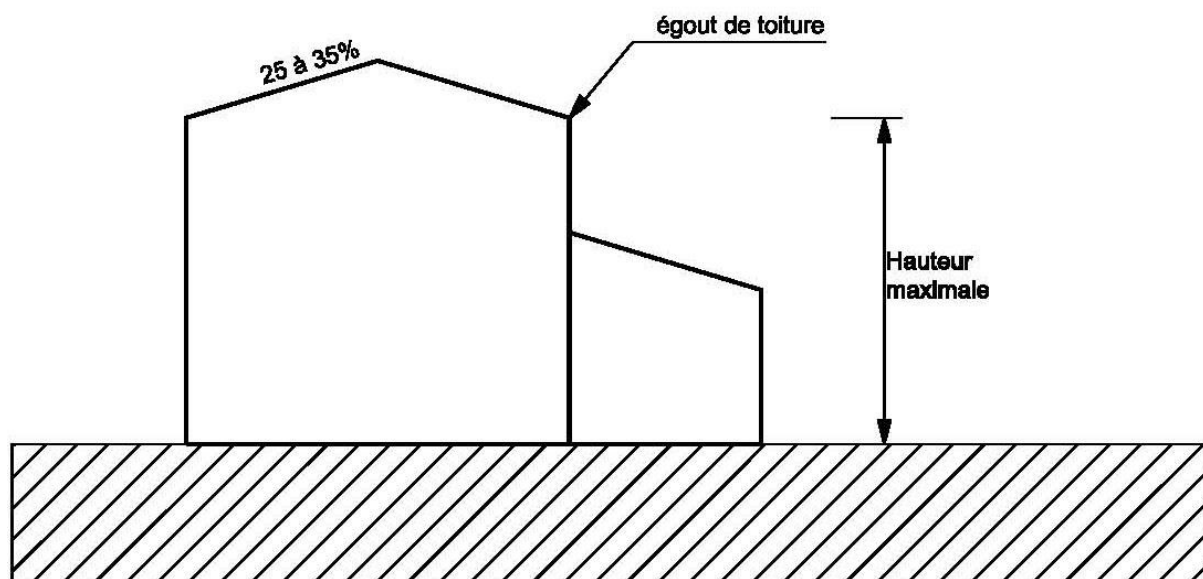
- Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation, auvents, brise-soleil, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, ...).
- Les éléments de décors architecturaux et les garde-corps.



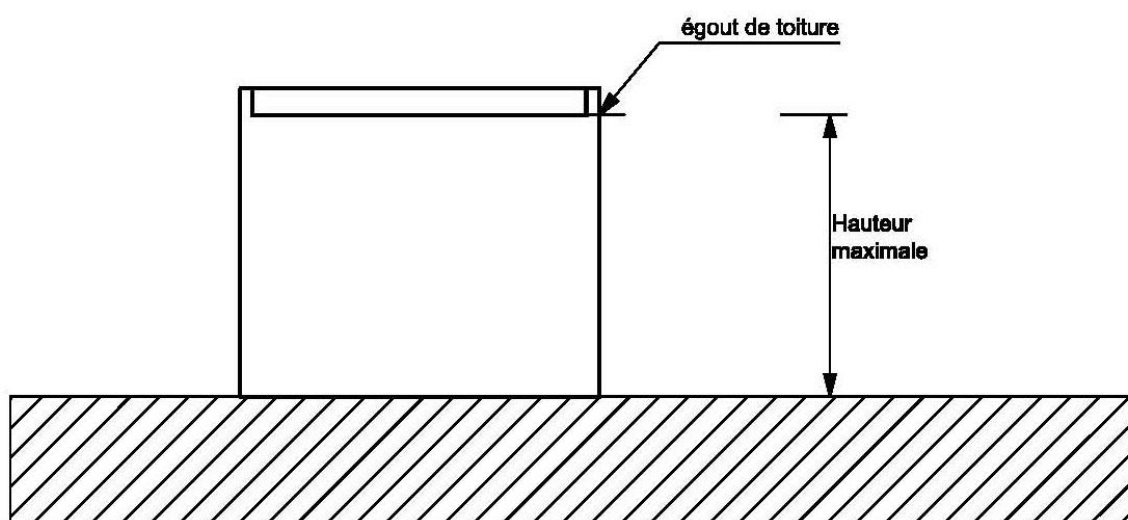
cas d'une construction dont le pied de façade correspond au terrain naturel



cas d'une construction avec sol excavé



cas d'une construction avec une toiture à plusieurs pentes



cas d'une construction avec une toiture terrasse

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 – Dispositions générales

Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les

travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Dans le cas de clôture, les matériaux bruts doivent être enduits.

11.2 – Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, le PLU identifie les éléments de patrimoine bâti à protéger, à requalifier ou à mettre en valeur. Cette identification est détaillée dans la liste en page suivante.

A ce titre, tous les travaux réalisés sur les constructions et espaces publics identifiés, doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- De leurs caractéristiques historiques ou culturelles.
- De leur composition, leur ordonnancement et leur volumétrie.
- Des matériaux et des modalités constructives d'origine.

De plus, sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), tout projet portant sur la démolition (partielle ou totale), la réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à ses caractéristiques culturelles ou historiques.

En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié comme devant être protégé.

11.3 – Dispositions particulières aux bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme, le PLU identifie dans les zones agricoles et naturelles les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination. A ce titre, ces changements de destination peuvent être autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

11.4 – Repérage sur les documents graphiques

Les identifications au titre des articles L.151-19° et L.151-11 2° du Code de l'urbanisme, tels que détaillées dans la liste en page suivante, sont repérées sur les documents graphiques.

PATRIMOINE BATI URBAIN- L. 151-19		
n°	identification	localisation
1	Chapelle de l'Immaculée Conception	Rue Cavalier
2	Supprimé	
3	Allées Victor Hugo	
4	Place Jean Jaures	
5	Rue des Portiques	
6	Supprimé	
7	Maison de ville	RDN7 (n°13)
8	Escalier	RDN7
9	Place Gambetta	
10	Place Atéo Bralia	
11	Place Frédéric Mistral	
12	Traitement d'angle (en pierre) d'un bâtiment	Rue de l'Eclair
13	Lavoir	Place de la République
14	Mairie	Rue de l'Hôtel de ville
15	Frise en couronnement d'un bâtiment	RDN7
16	Chapelle Saint Pons	Chemin des Chaussieyes
17	Bastide	Lieu-dit Le Moulin des Serres
18	Château	Lieu-dit Le Moulin des Serres
19	Grange du Château	Lieu-dit Le Moulin des Serres
20	Place Amédée Bouis	
21	Maison des associations	Rue Joaquim Ollivier
22	Notre Dame de la Roquette	Lieu-dit La Roquette
PATRIMOINE BATI AGRICOLE - L. 151-19		
n°	identification	localisation
25	Hameau du Rouet	Lieu-dit Le Rouet
27	Domaine des Preyres (ancienne maison de Maître)	Lieu-dit Les Preyres
30	Domaine de la Combe (ancienne maison de Maître)	Lieu-dit La Combe
31	Domaine du Rayol (ancienne maison de Maître)	Lieu-dit Le Rayol
40	Hameau du Collet-Redon (ancienne maison de Maître)	Lieu-dit Le Collet-Redon
CHANGEMENTS DE DESTINATION (ZONES AGRICOLES ET NATURELLES) - L. 151-11 2°		
n°	identification	localisation
26	Hameau du Rouet (ancienne maison de maître)	Lieu-dit Le Rouet
28	Domaine des Preyres (ancienne maison de Maître)	Lieu-dit Les Preyres
29	Hameau du Collet-Redon (ancienne maison de Maître)	Lieu-dit Le Collet-Redon
37	Bergerie	Lieu-dit La Roquette
38	Bergerie	Lieu-dit La Combe
39	Hameau du Rouet (cave de vente et stockage)	Lieu-dit Le Rouet

L'église Saint Joseph et la tour Charles Quint, protégées au titre des Monuments historiques, ne sont pas intégrées dans cette liste. Néanmoins, ces deux bâtiments sont identifiés sur les documents graphiques. Ils bénéficient d'une représentation spécifique, de manière à les différencier par rapport aux autres édifices patrimoniaux.

11.5 – Enseignes

Les enseignes sont soumises à une autorisation spécifique du code de l'environnement et l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est obligatoire lorsque le projet d'enseigne est situé à moins de 100 mètres ou dans le champ de visibilité d'un monument historique inscrit ou classé.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 – Dispositions générales

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- A tout projet de construction.
- A toute modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.
- A tout changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.

Les nouvelles aires de stationnements seront de préférence constituées d'un revêtement perméable, de façon à permettre l'écoulement des eaux pluviales.

12.2 – Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement les dispositions suivantes de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme s'appliquent à savoir :

« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant" du premier alinéa, "il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- *soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,*
- *soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

12.3 – Habitat

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état en application des dispositions de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnements exigé par logement est fixé à 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état ou ayant été subventionnés dans le cadre d'un Programme Social Thématique (PST) ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

12.4 – Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en prenant compte :

- De leur nature.
- Du taux et du rythme de leur fréquentation.
- De leur situation géographique, au regard des parkings publics existants à proximité.
- Du foisonnement (stationnement non simultané), lié au fonctionnement de l'équipement.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Dispositions générales

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Les pourcentages d'espaces libres ne s'appliquent pas dans le cas de travaux effectués sur des constructions existant à la date d'approbation du PLU.

Tout arbre abattu doit être remplacé par la plantation d'un arbre d'essence peu consommatrice en eau et non invasive.

13.2 – Dispositions particulières aux éléments de paysage à protéger

Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

En outre tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément que le PLU a identifié comme devant être protégé doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Cette identification, repérée sur les documents graphiques, est détaillée dans la liste ci après.

PATRIMOINE PAYSAGER URBAIN- L. 151-19		
n°	identification	localisation
23	Alignement de platanes	RDN7
24	Alignement de platanes	Lieu-dit Le Paradou
PATRIMOINE PAYSAGER AGRICOLE ET NATUREL - L. 151-19		
n°	identification	localisation
32	Alignement de platanes	Lieu-dit Le Rouet
33	Jardin (séquoias, cèdres, palmiers, datiers, etc)	Lieu-dit Le Rouet
34	Alignement de cèdres et de platanes	Lieu-dit Les Preyres
35	Alignement de platanes	Lieu-dit Le Rayol
36	Alignement de platanes	Lieu-dit Le Collet-Redon
	Canaux d'irrigation	Multiplés

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA

La zone UA correspond à la partie urbanisée la plus ancienne de la commune, où les constructions sont principalement édifiées en ordre continu.

Cette zone comprend un secteur UAcom au sein duquel la diversité commerciale doit être préservée et développée.

Cette zone comprend également l'îlot Saint Joseph, destiné à recevoir une opération de renouvellement urbain. L'orientation d'aménagement et de programmation n°6 du PLU prévoit le parti d'aménagement de cet îlot (cf. pièce n°2bis).

Cette zone comprend également des secteurs à risques, figurant sur les documents graphiques et réglementés en annexe (pièce N° 5.5 du PLU), relatif aux inondations où toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI).

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel,
- les habitations légères de loisirs, ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les aires de stationnement collectif de caravanes ou de bateaux,
- les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières,
- les carrières.

ARTICLE UA-2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 11 du titre I du présent règlement.

2) Les ICPE sont autorisées à condition :

- Que leur fonction soit compatible avec le caractère de la zone.
- Que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.

3) Dans les rez de chaussée sur rue des bâtiments situés dans le secteur UAcom ou bordant celui-ci, la transformation des surfaces commerciales, de bureaux et services, artisanales, hôtelières ou d'entrepôt en une destination autre que le commerce, les bureaux et services, l'artisanat, l'hôtellerie ou l'entrepôt est interdite.

4) Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, figurant sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition de respecter les prescriptions du PPRI.

5) Mixité sociale de l'habitat :

- Dans le cas où la commune est en situation de carence, toute opération de logements collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher devra affecter au moins 30 % du nombre total des logements familiaux à des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social. Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.

- Dans le cas où la commune n'est plus en situation de carence, toute opération de logements collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher devra affecter au moins 25 % du nombre total de logements familiaux à des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social. Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.

- Dans le secteur délimité par un hachurage bleu dans les documents graphiques au titre de l'article L 151-15, en cas de réalisation d'un programme de logements, 40% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social.

- Dans le secteur délimité par un hachurage orange dans les documents graphiques au titre de l'article L 151-15, en cas de réalisation d'un programme de logements, 50% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social.

- Dans le secteur délimité par un hachurage violet dans les documents graphiques au titre de l'article L 151-15, en cas de réalisation d'un programme de logements, 100% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-3 : ACCES ET VOIRIE

Rappel : les obligations en matière d'accès et voirie doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 3 du titre II du présent règlement.

1) Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour la circulation. A ce titre, la réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait de l'alignement par rapport à la voie, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons. Toutefois, ce retrait pourra ne pas être imposé, après accords des services concernés.

2) Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune nouvelle voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 4,00 mètres.

Toute nouvelle voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement de sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : les obligations en matière de desserte par les réseaux doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 4 du titre II du présent règlement.

1) Eau potable

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

2) Assainissement

2.1) Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées suivant les modalités définies par le règlement du service de l'assainissement collectif si les conditions de raccordement définies dans le cadre réglementaire sont réunies.

A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé, suivant les modalités définies par le règlement du service d'assainissement non collectif intercommunal.

Les rejets des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales sont interdits, et inversement.

Le rabattage de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau d'assainissement d'eaux usées devra faire l'objet d'une convention spéciale de déversement et d'autorisation établie par les services communaux compétents.

2.2) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

3) Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

4) Electricité

Pour tout projet prévoyant un raccordement électrique au réseau collectif (et non à une alimentation électrique individuelle telle que les groupes électrogènes), la desserte de l'unité foncière doit être assurée par les réseaux électriques.

Lorsque cette desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, au titre de l'article R. 111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

5) Ordures ménagères

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE UA-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1) Implantation des constructions par rapport aux voies

1.1) Sauf marge de recul portée au plan, toute construction susceptible d'être autorisée dans la zone (balcon non compris) doit être implanté :

- Soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
- Soit dans le prolongement du nu des façades mitoyennes.

1.2) Toutefois, des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus sont autorisées :

- Pour les extensions et les surélévations sur des emprises existantes, ne respectant pas les marges de recul visées à l'article UA-6 1.1). Dans le cas d'extension ou de surélévation, celle-ci peut être implantée dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la voie.
- Pour les constructions, installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les piscines qui ne peuvent être implantées à moins de 4 mètres de l'alignement des voies.

2) Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur, à compter de l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.

2) Au-delà de cette bande des 20 mètres, la construction en limite séparative est possible sous réserve de ne pas excéder une hauteur maximale de 4,20 mètres. Si le bâtiment ne

joint pas la limite séparative, les façades doivent être écartées en tout point d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

3) Toutefois, une implantation différente de celles définies aux paragraphes 1) et 2) peut être autorisée :

- Pour les extensions et les surélévations sur des emprises existantes, ne respectant pas les règles précitées. Dans le cas d'extension ou de surélévation, celle-ci doit être implantée dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la limite séparative.
- Pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour des nécessités techniques ou topographiques dûment démontrées.
- Sur l'îlot Saint Joseph, où la construction en limite séparative avec le groupe scolaire est possible sous réserve de ne pas excéder une hauteur maximale de 10 mètres.

ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Conditions de mesure

Rappel : les conditions de mesure des constructions sont définies par l'article 10 du titre II du présent règlement.

2) Hauteurs maximales

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 12 mètres.

Pour les cas visés à l'article UA-2 5), les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 15 mètres.

3) Toutefois :

- Les hauteurs maximales pourront être réduites afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et des volumes bâtis.
- Afin de maintenir un rythme séquencé du centre ancien en cohérence avec le gabarit général de la rue ou de l'îlot, la hauteur des constructions nouvelles et des surélévations sera limitée à la hauteur des bâtiments existants mitoyens, avec une variation de plus ou moins 1 mètre.

- Les restaurations, extensions ou reconstructions à l'identique des constructions existantes (antérieurement à la date d'approbation du PLU) ayant une hauteur maximale supérieure à celles énoncées ci-avant, peuvent ne pas être soumises à cette règle. Dans ce cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.
- Aucune hauteur maximale n'est exigée pour les constructions, installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel : les obligations en matière d'aspect extérieur des constructions doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 11 du titre II du présent règlement.

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques ainsi que tout autre dispositif d'énergie renouvelable sont autorisés, à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction et qu'ils soient aussi peu visibles que possible. En outre, le nombre de ces panneaux est limité à 2 maximum. De plus, leur implantation sera étudiée au cas par cas et ils seront interdits en cas d'atteinte au patrimoine architectural et urbain du centre historique.

1) Façades et revêtements

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs,...). Toutefois, les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

L'isolation des façades par l'extérieur est interdite.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent être implantés de manière à être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée. Leur implantation en façade est autorisée à condition qu'ils soient encastrés ou masqués par des dispositifs de même teinte que la construction.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

Dans le cas de façades maçonnées, les enduits doivent présenter une finition lisse, de type gratté ou taloché fin. Les finitions présentant une forte rugosité (de type rustique, mouchetis tyroliens, ...) sont interdites.

La couleur des matériaux de construction et des enduits doit respecter la palette de teintes consultable en mairie.

2) Toitures

a) pentes :

Les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes comprises entre 25 et 35%.

Les toitures terrasses sont interdites, ainsi que les tropéziennes.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

b) Couvertures :

Dans le cas de toiture en tuiles, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou « canal ».

Les tuiles plates mécaniques sont interdites, à l'exception des bâtiments existants recevant ce type de couverture. Elles sont également autorisées en cas d'extension contiguë des bâtiments précités.

Leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes.

c) débords avals de la couverture :

Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

Dans le cas de génoises, seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation.

d) Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

3) Balcons

Le long des façades longeant les voies, aucune saillie de loggia ni de balcon n'est autorisée.

Dans le cas de portes-fenêtres, tout garde-corps doit être positionné en tableau et constitué par des éléments de ferronnerie ou en fonte moulée.

4) Clôtures

La hauteur de la clôture se mesure à partir du trottoir.

a) Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

b) Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

c) Les clôtures ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur.

d) Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,20 mètres de hauteur.

5) Dispositions particulières aux éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier

Les dispositions relatives aux éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont définies par l'article 11.2 du titre II du présent règlement.

ARTICLE UA-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence peu consommatrice en eau.

Les dispositions relatives aux éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sont définies dans l'article 13.2 du titre II du présent règlement.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB

La zone UB correspond aux quartiers principalement localisés en continuité du centre ville, se développant principalement autour de la RDN7, du boulevard de la Libération, de l'avenue Alain Bourbiaux et de la route de Callas.

Cette zone comprend également des secteurs à risques, figurant sur les documents graphiques et réglementés en annexe (pièce N° 5.5 du PLU), relatif aux inondations où toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI).

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel,
- les habitations légères de loisirs, ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels,
- les aires de stationnement collectif de caravanes ou de bateaux,
- les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières,
- les carrières.

ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 11 du titre I du présent règlement.

2) Les ICPE sont autorisées à condition :

- Que leur fonction soit compatible avec le caractère de la zone.
- Que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.

3) Mixité sociale de l'habitat :

- Dans le cas où la commune est en situation de carence, toute opération de logements collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher devra affecter au moins 30 % du nombre total des logements familiaux à des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social. Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.

- Dans le cas où la commune n'est plus en situation de carence, toute opération de logements collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher devra affecter au moins 25 % du nombre total de logements familiaux à des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social. Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.

- Dans le secteur délimité par un hachurage vert dans les documents graphiques au titre de l'article L 151-15, en cas de réalisation d'un programme de logements, 30% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social.

- Dans les secteurs délimités par un hachurage bleu dans les documents graphiques au titre de l'article L 151-15, en cas de réalisation d'un programme de logements, 40% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social.

- Dans les secteurs délimités par un hachurage orange dans les documents graphiques au titre de l'article L 151-15, en cas de réalisation d'un programme de logements, 50% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social.

4) Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, figurant sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition de respecter les prescriptions du PPRI.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-3 : ACCES ET VOIRIE

Rappel : les obligations en matière d'accès et voirie doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 3 du titre II du présent règlement.

1) Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour la circulation. A ce titre, la réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait de l'alignement par rapport à la voie, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons. Toutefois, ce retrait pourra ne pas être imposé, après accords des services concernés.

Tout nouvel accès à partir de la RDN7 est interdit, sauf pour permettre le regroupement ou le remplacement d'accès existants plus dangereux.

2) Voirie

2.1) Dispositions générales

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune nouvelle voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 5,00 mètres. Toutefois, jusqu'à 5 lots desservis, une largeur de 4,00 mètres de chaussée ou de plate-forme roulable est autorisée.

Toute voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement de sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : les obligations en matière de desserte par les réseaux doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 4 du titre II du présent règlement.

1) Eau potable

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

2) Assainissement

2.1) Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées suivant les modalités définies par le règlement du service de l'assainissement collectif si les conditions de raccordement définies dans le cadre réglementaire sont réunies.

A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé, suivant les modalités définies par le règlement du service d'assainissement non collectif intercommunal.

Les rejets des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales sont interdits, et inversement.

Le rabattage de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau d'assainissement d'eaux usées devra faire l'objet d'une convention spéciale de déversement et d'autorisation établie par les services communaux compétents.

2.2) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

Pour toute opération de plus de deux lots ou plus de deux logements, l'urbanisation ne devra pas engendrer immédiatement de débit supplémentaire d'évacuation des eaux pluviales dans les réseaux. Les dispositifs appropriés devront être prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

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

3) Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

4) Electricité

Pour tout projet prévoyant un raccordement électrique au réseau collectif (et non à une alimentation électrique individuelle telle que les groupes électrogènes), la desserte de l'unité foncière doit être assurée par les réseaux électriques.

Lorsque cette desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, au titre de l'article R. 111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

5) Ordures ménagères

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE UB-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1) Implantation des constructions par rapport aux voies

1.1) Sauf marge de recul portée au plan, toute construction susceptible d'être autorisée dans la zone (balcon non compris) doit être implantée à au moins :

a) 25 mètres de l'axe de la RDN7, à l'exception du Secteur de Mixité Sociale représenté sur les documents graphiques, au sein duquel cette distance est ramenée à 15 mètres de l'axe de la RDN7.

b) 15 mètres de l'axe du boulevard de la Libération, de l'avenue Alain Bourbiaux et de la route de Callas.

c) 25 mètres de la limite d'emprise de la voie ferrée pour les habitations et à 6 mètres pour les autres bâtiments.

d) 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer, à l'exception du Secteur de Mixité Sociale représenté sur les documents graphiques au sein duquel toute construction susceptible d'être autorisée dans la zone peut être implantée soit à l'alignement de la voie existante, soit dans le prolongement du nu des façades des terrains mitoyens.

1.2) Toutefois, des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus sont autorisées :

- A l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, en cas de prolongement d'un bâtiment existant implanté à l'alignement sur une parcelle mitoyenne.
- Pour les extensions et les surélévations sur des emprises existantes, ne respectant pas les marges de recul visées à l'article UB-6 1.1). Dans ces cas, les extensions ou surélévations peuvent être implantées dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la voie.
- A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du Plan Local d'urbanisme et en cours de validité, pour tenir comptes des règles spécifiques édictées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
- Pour les constructions, installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les piscines qui ne peuvent être implantées à moins de 4 mètres de l'alignement des voies.

2) Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

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

1) A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur, à compter de l'alignement des voies existantes ou à la limite de l'emplacement réservé pour voie à élargir ou à créer, les constructions joignant les limites séparatives sont autorisées.

Si la construction ne joint pas les limites séparatives, elle doit être située à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

2) Au-delà de cette bande des 20 mètres, la construction en limite séparative est possible sous réserve de ne pas excéder une hauteur maximale de 4,20 mètres.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, elle doit être située à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

3) Toutefois, une implantation différente de celles définies aux paragraphes 1) et 2) peut être autorisée :

- Pour les extensions et les surélévations sur des emprises existantes, ne respectant pas les règles précitées. Dans ces cas, les extensions ou surélévations doivent être implantées dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la limite séparative.
- Pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Pour des nécessités techniques ou topographiques dûment démontrées.
- Pour les piscines qui ne peuvent être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UB-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder plus de 50% de la superficie de l'unité foncière. Dans les lotissements, cette règle s'applique lot par lot.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux constructions, installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Conditions de mesure

Rappel : les conditions de mesure des constructions sont définies par l'article 10 du titre II du présent règlement.

2) Hauteurs maximales

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 12 mètres, à l'exception des hôtels pour lesquels cette hauteur maximale est portée à 14 mètres.

Pour les cas visés à l'article UB-2 3), les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 15 mètres.

3) Toutefois :

- Ces hauteurs maximales pourront être réduites afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et des volumes bâtis.
- Les restaurations, extensions ou reconstructions à l'identique des constructions existantes (antérieurement à la date d'approbation du PLU) ayant une hauteur maximale supérieure à celles énoncées ci-avant, peuvent ne pas être soumises à cette règle. Dans ce cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.
- Aucune hauteur maximale n'est exigée pour les constructions, installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel : les obligations en matière d'aspect extérieur des constructions doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 11 du titre II du présent règlement.

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques ainsi que tout autre dispositif d'énergie renouvelable sont autorisés, à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction.

Les chauffe-eau solaires seront de préférence disposés au sol. A défaut, ils pourront être disposés sur le garde corps des balcons, ou apposés contre les murs de soutènement.

1) Façades et revêtements

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs,...). Toutefois, les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Dans le cas de façades maçonnées, les enduits doivent présenter une finition lisse, de type gratté ou taloché fin. Les finitions présentant une forte rugosité (de type rustique, mouchetis tyroliens, ...) sont interdites.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent être implantés de manière à être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée. Leur implantation en façade est autorisée à condition qu'ils soient encastrés ou masqués par des dispositifs de même teinte que la construction.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

2) Toitures

a) pentes :

Les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes comprises entre 25 et 35%.

Toutefois, les toitures terrasses et les tropéziennes sont autorisées.

Les locaux techniques ou tout autre édicule prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

b) Couvertures :

Dans le cas de toiture en tuiles, leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes.

c) Débords avals de la couverture :

Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

Dans le cas de génoises, seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation.

d) Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

3) Clôtures

La hauteur de la clôture se mesure à partir du trottoir.

a) Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

b) Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

c) Les clôtures ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur.

d) Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,20 mètres de hauteur.

4) Dispositions particulières aux éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier

Les dispositions relatives aux éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont définies par l'article 11.2 du titre II du présent règlement.

ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Rappel : Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies par l'article 12 du titre II du présent règlement.

2) Normes de stationnement

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation. Ces aires de stationnement seront de préférence constituées d'un revêtement perméable, de façon à permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

a) Pour les constructions à usage d'habitation :

-Par logement: 2 places.

-Par logement locatif financé avec des prêts aidés par l'état : 1 place.

-Pour les ensembles de logements pour les personnes âgées : 1 place par tranche de 140 m² de surface de plancher.

En outre, il doit être aménagé, pour les opérations comportant plus de 5 logements, 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements.

b) Pour les constructions à usage de commerce :

-Pour les commerces dont la surface de vente est non alimentaire :

- Pour toute surface de vente inférieure à 50 m² : 1 place.
- Pour toute surface de vente comprise entre 50 et 300 m² : 5 places pour 100 m² de surface de vente.
- Pour toute surface de vente supérieure à 300 m² : 6 places pour 100 m² de surface de vente.

-Pour les commerces dont la surface de vente est alimentaire (pour partie ou en totalité) :

- Pour toute surface de vente inférieure à 1000 m² : 8 places pour 100 m² de surface de vente.
- Pour toute surface de vente supérieure à 1000 m² : 7 places pour 100 m² de surface de vente.

c) Pour les constructions à usage artisanal : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

d) Pour les constructions à usage de bureaux et services : 1 place pour 30m² de surface de plancher.

e) Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place par chambre.

f) Pour les autres types de constructions :

Le nombre de places de stationnement doit permettre à l'ensemble des véhicules du personnel et des visiteurs de stationner à l'intérieur de l'unité foncière. En outre, le nombre de places peut être déterminé en fonction de sa capacité d'accueil, de ses spécificités de fonctionnement et des aires de stationnement public existant dans le secteur.

3) Règles particulières

En cas de modification, de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes citées aux paragraphes 1) et 2) ci-dessus (impliquant éventuellement une démolition partielle de l'existant), le nombre de places de stationnement est calculé selon la formule suivante en application des normes définies aux articles précédents :

$$P = P2 - P1$$

P = nombre de places de stationnement demandées pour l'opération.

P2 = nombre de places de stationnement correspondant à l'occupation nouvelle du sol.

P1 = nombre de places de stationnement correspondant à l'occupation antérieure du sol.

En cas de démolition totale de l'existant, le calcul est effectué comme pour une construction neuve.

4) Modalités d'application

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs.

Lorsque les ratios de stationnement sont donnés en pourcentage de surface de plancher, le nombre de places de stationnement à créer est le résultat de la division de la surface de stationnement nécessaire par vingt cinq (25 m²) mètres carrés.

En l'absence d'autres précisions, les calculs se font en arrondissant les résultats obtenus au nombre entier le plus élevé.

5) En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, se référer à l'article 12.2 du titre II du présent règlement.

6) Stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local ou une aire doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, une place par logement.
- Pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m², une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m².

Pour les constructions à destination d'habitation, les locaux doivent être clos et couverts. Pour les constructions à destination autre que l'habitation, les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces plantés doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour deux places de stationnement.

Pour les constructions à usage commercial, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence peu consommatrice en eau.

Les dispositions relatives aux éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont définies dans l'article 13.2 du titre II du présent règlement.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone UC

La zone UC correspond aux zones d'habitat et de services où les bâtiments sont généralement construits en ordre discontinu.

Cette zone comprend également des secteurs à risques, figurant sur les documents graphiques et réglementés en annexe (pièce N° 5.5 du PLU), relatif aux inondations où toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI).

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel,
- les habitations légères de loisirs, ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les aires de stationnement collectif de caravanes ou de bateaux,
- les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières,
- les carrières,
- tout bâtiment dans une bande de 35 mètres comptée à partir du nu extérieur du mur du cimetière.

ARTICLE UC-2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 11 du titre I du présent règlement.

2) Les ICPE sont autorisées à condition :

- Que leur fonction soit compatible avec le caractère de la zone.
- Que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.

3) Mixité sociale de l'habitat :

- Dans le cas où la commune est en situation de carence, toute opération de logements collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher devra affecter au moins 30 % du nombre total des logements familiaux à des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social. Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.

- Dans le cas où la commune n'est plus en situation de carence, toute opération de logements collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher devra affecter au moins 25 % du nombre total de logements familiaux à des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social. Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.

- Dans les secteurs délimités par un hachurage bleu dans les documents graphiques au titre de l'article L 151-15, en cas de réalisation d'un programme de logements, 40% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social.

- Dans les secteurs délimités par un hachurage orange dans les documents graphiques au titre de l'article L 151-15, en cas de réalisation d'un programme de logements, 50% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social.

4) Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, figurant sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition de respecter les prescriptions du PPRI.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC-3 : ACCES ET VOIRIE

Rappel : les obligations en matière d'accès et voirie doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 3 du titre II du présent règlement.

1) Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour la circulation. A ce titre, la réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait de l'alignement par rapport à la voie, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons. Toutefois, ce retrait pourra ne pas être imposé, après accords des services concernés.

Tout nouvel accès à partir de la RDN7 est interdit, sauf pour permettre le regroupement ou le remplacement d'accès existants plus dangereux.

2) Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune nouvelle voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 5,00 mètres. Toutefois, jusqu'à 5 lots desservis, une largeur de 4,00 mètres de chaussée ou de plate-forme roulable est autorisée.

Toute voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement de sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : les obligations en matière de desserte par les réseaux doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 4 du titre II du présent règlement.

1) Eau potable

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

2) Assainissement

2.1) Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées suivant les modalités définies par le règlement du service de l'assainissement collectif si les conditions de raccordement définies dans le cadre réglementaire sont réunies.

A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé, suivant les modalités définies par le règlement du service d'assainissement non collectif intercommunal.

Les rejets des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales sont interdits, et inversement.

Le rabattage de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau d'assainissement d'eaux usées devra faire l'objet d'une convention spéciale de déversement et d'autorisation établie par les services communaux compétents.

2.2) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

Pour toute opération de plus de deux lots ou plus de deux logements, l'urbanisation ne devra pas engendrer immédiatement de débit supplémentaire d'évacuation des eaux pluviales dans les réseaux. Les dispositifs appropriés devront être prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

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

3) Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

4) Electricité

Pour tout projet prévoyant un raccordement électrique au réseau collectif (et non à une alimentation électrique individuelle telle que les groupes électrogènes), la desserte de l'unité foncière doit être assurée par les réseaux électriques.

Lorsque cette desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, au titre de l'article R. 111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

5) Ordures ménagères

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE UC-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1) Implantation des constructions par rapport aux voies

1.1) Sauf marge de recul portée au plan, toute construction susceptible d'être autorisée dans la zone (balcon non compris) doit être implantée à au moins :

- a)** 25 mètres de l'axe de la RDN7.
- b)** 15 mètres de l'axe du boulevard de la Libération, de la route de Callas et de la RD54.
- c)** 25 mètres de la limite d'emprise de la voie ferrée pour les habitations et à 6 mètres pour les autres bâtiments.
- d)** 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

1.2) Toutefois, des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus sont autorisées :

- Pour les restaurations aménagements de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants.
- A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du Plan Local d'urbanisme et en cours de validité, pour tenir comptes des règles spécifiques édictées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
- Pour les extensions et les surélévations sur des emprises existantes, ne respectant pas les marges de recul visées à l'article UC-6 1.1). Dans ces

cas, les extensions ou surélévations peuvent être implantées dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la voie.

- Pour les constructions, installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les piscines qui ne peuvent être implantées à moins de 4 mètres de l'alignement des voies.

2) Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

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

1) Toute construction (balcon compris) doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 4 mètres.

2) Toutefois, une implantation sur limite séparative peut être autorisée pour les constructions dont la hauteur maximale n'excède pas 4,20 mètres et dont la longueur ne dépasse pas le tiers de la longueur de la limite séparative.

3) En outre, une implantation différente de celles définies aux paragraphes **1)** et **2)** peut être autorisée :

- Pour les extensions et les surélévations sur des emprises existantes, ne respectant pas les règles précitées. Dans ces cas, les extensions ou surélévations doivent être implantées dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la limite séparative.
- Pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour des nécessités techniques ou topographiques dûment démontrées.
- Pour les piscines qui ne peuvent être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UC-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE UC-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder plus de 50% de la superficie de l'unité foncière. Dans les lotissements, cette règle s'applique lot par lot.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux constructions, installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Conditions de mesure

Rappel : les conditions de mesure des constructions sont définies par l'article 10 du titre II du présent règlement.

2) Hauteurs maximales

Dans la zone UC, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 9 mètres, à l'exception des hôtels pour lesquels cette hauteur maximale est portée à 14 mètres.

Pour les cas visés à l'article UC-2 3), les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 12 mètres.

3) Toutefois :

- Les restaurations, extensions ou reconstructions à l'identique des constructions existantes (antérieurement à la date d'approbation du PLU) ayant une hauteur maximale supérieure à celle énoncée ci-avant, peuvent ne pas être soumises à cette règle. Dans ce cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.
- Aucune hauteur maximale n'est exigée pour les constructions, installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC-11 : - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : les obligations en matière d'aspect extérieur des constructions doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 11 du titre II du présent règlement.

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques ainsi que tout autre dispositif d'énergie renouvelable sont autorisés, à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction.

Les chauffe-eau solaires seront de préférence disposés au sol. A défaut, ils pourront être disposés sur le garde corps des balcons, ou apposés contre les murs de soutènement.

1) Façades et revêtements

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs,...). Toutefois, les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Dans le cas de façades maçonnées, les enduits doivent présenter une finition lisse, de type gratté ou taloché fin. Les finitions présentant une forte rugosité (de type rustique, mouchetis tyroliens, ...) sont interdites.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent être implantés de manière à être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée. Leur implantation en façade est autorisée à condition qu'ils soient encastrés ou masqués par des dispositifs de même teinte que la construction.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

2) Toitures

a) pentes :

Les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes comprises entre 25 et 35%.

Toutefois, les toitures terrasses et les tropéziennes sont autorisées.

Les locaux techniques ou tout autre édicule prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

b) Couvertures :

Dans le cas de toiture en tuiles, leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes.

c) débords avals de la couverture :

Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

Dans le cas de génoises, seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation.

d) Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

4) Clôtures

La hauteur de la clôture se mesure à partir du trottoir.

a) Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

b) Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

c) Les clôtures ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur.

d) Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,20 mètres de hauteur.

5) Dispositions particulières aux éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier

Les dispositions relatives aux éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont définies par l'article 11.2 du titre II du présent règlement.

ARTICLE UC-12 : - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Rappel : Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies par l'article 12 du titre II du présent règlement.

2) Normes de stationnement

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation. Ces aires de stationnement seront de préférence constituées d'un revêtement perméable, de façon à permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

a) Pour les constructions à usage d'habitation :

- Par logement: 2 places.
- Par logement locatif financé avec des prêts aidés par l'état : 1 place.
- Pour les ensembles de logements pour les personnes âgées : 1 place par tranche de 140 m² de surface de plancher.

En outre, il doit être aménagé, pour les opérations comportant plus de 5 logements, 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements.

b) Pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place par commerce jusqu'à 50 m² de surface de plancher.
- 40 % de la surface de plancher pour les commerces d'une surface de plancher comprise entre 50 m² et 300 m² inclus.
- 80 % de la surface de plancher pour les commerces toutes catégories confondues et d'une surface de plancher comprise entre 300 m² et 800 m² inclus.
- Pour les commerces dont la surface de vente est alimentaire (pour partie ou en totalité) et :
 - 1°) d'une surface de plancher comprise entre 800 m² et 5000 m² : 12 places pour 100 m² de surface de plancher.
 - 2°) d'une surface de plancher supérieure à 5000 m² : 9 places pour 100 m² de surface de plancher.
- 80 % de la surface de plancher pour les autres commerces d'une surface de plancher supérieure à 800 m².

c) Pour les constructions à usage artisanal : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

d) Pour les constructions à usage de bureaux et services : 1 place par tranche de 30m² de surface de plancher.

e) Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place par chambre.

f) Pour les autres types de constructions :

Le nombre de places de stationnement doit permettre à l'ensemble des véhicules du personnel et des visiteurs de stationner à l'intérieur de l'unité foncière. En outre, le nombre de places peut être déterminé en fonction de sa capacité d'accueil, de ses spécificités de fonctionnement et des aires de stationnement public existant dans le secteur.

3) Règles particulières

En cas de modification, de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes citées aux paragraphes 1) et 2) ci-dessus (impliquant éventuellement une démolition partielle de l'existant), le nombre de places de stationnement est calculé selon la formule suivante en application des normes définies aux articles précédents :

$$P = P2 - P1$$

P = nombre de places de stationnement demandées pour l'opération.

P2 = nombre de places de stationnement correspondant à l'occupation nouvelle du sol.

P1 = nombre de places de stationnement correspondant à l'occupation antérieure du sol.

En cas de démolition totale de l'existant, le calcul est effectué comme pour une construction neuve.

4) Modalités d'application

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs.

Lorsque les ratios de stationnement sont donnés en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement à créer est le résultat de la division de la surface de stationnement nécessaire par vingt cinq (25 m²) mètres carrés.

En l'absence d'autres précisions, les calculs se font en arrondissant les résultats obtenus au nombre entier le plus élevé.

5) En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, se référer à l'article 12.2 du titre II du présent règlement.

6) Stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local ou une aire doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, une place par logement.

- Pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m², une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m².

Pour les constructions à destination d'habitation, les locaux doivent être clos et couverts. Pour les constructions à destination autre que l'habitation, les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

ARTICLE UC-13 : - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces plantés doivent couvrir au moins 25% de la superficie du terrain. Ce pourcentage ne s'applique pas aux lotissements ou groupes d'habitations existants dont au moins 10 % de la superficie du terrain doit être traitée en espaces communs plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour deux places de stationnement.

Pour les constructions à usage commercial, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence peu consommatrice en eau.

Les dispositions relatives aux éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont définies dans l'article 13.2 du titre II du présent règlement.

NOTA : LA ZONE UD EST SUPPRIMEE

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone UE

La zone UE correspond à une zone principalement destinée à l'habitat où les bâtiments sont construits sous une forme discontinue et aérée. Elle est située dans les quartiers des bois des Bellugues et de Maralouche.

Cette zone comprend également des secteurs à risques, figurant sur les documents graphiques et réglementés en annexe (pièce N° 5.5 du PLU), relatif aux inondations où toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI).

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel,
- les habitations légères de loisirs, ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les aires de stationnement collectif de caravanes ou de bateaux,
- les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières,
- les carrières,

ARTICLE UE-2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 11 du titre I du présent règlement.

2) Les ICPE sont autorisées à condition :

- Que leur fonction soit compatible avec le caractère de la zone.
- Que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.

3) Mixité sociale de l'habitat :

- Dans le cas où la commune est en situation de carence, toute opération de logements collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher devra affecter au moins 30 % du nombre total des logements familiaux à des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social. Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.

- Dans le cas où la commune n'est plus en situation de carence, toute opération de logements collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher devra affecter au moins 25 % du nombre total de logements familiaux à des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social. Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.

- Dans le secteur délimité par un hachurage violet dans les documents graphiques au titre de l'article L 151-15, en cas de réalisation d'un programme de logements, 100% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social.

4) Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, figurant sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition de respecter les prescriptions du PPRI.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE-3 : ACCES ET VOIRIE

Rappel : les obligations en matière d'accès et voirie doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 3 du titre II du présent règlement.

1) Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour la circulation. A ce titre, la réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait de l'alignement par rapport à la voie, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons. Toutefois, ce retrait pourra ne pas être imposé, après accords des services concernés.

Tout nouvel accès à partir de la RDN7 est interdit, sauf pour permettre le regroupement ou le remplacement d'accès existants plus dangereux.

2) Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune nouvelle voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 5,00 mètres. Toutefois, jusqu'à 5 lots desservis, une largeur de 4,00 mètres de chaussée ou de plate-forme roulable est autorisée.

Toute voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement de sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : les obligations en matière de desserte par les réseaux doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 4 du titre II du présent règlement.

1) Eau potable

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

2) Assainissement

2.1) Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées suivant les modalités définies par le règlement du service de l'assainissement collectif si les conditions de raccordement définies dans le cadre réglementaire sont réunies.

A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé, suivant les modalités définies par le règlement du service d'assainissement non collectif intercommunal.

Les rejets des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales sont interdits, et inversement.

Le rabattage de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau d'assainissement d'eaux usées devra faire l'objet d'une convention spéciale de déversement et d'autorisation établie par les services communaux compétents.

2.2) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

Pour toute opération de plus de deux lots ou plus de deux logements, l'urbanisation ne devra pas engendrer immédiatement de débit supplémentaire d'évacuation des eaux pluviales dans les réseaux. Les dispositifs appropriés devront être prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

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

3) Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

4) Electricité

Pour tout projet prévoyant un raccordement électrique au réseau collectif (et non à une alimentation électrique individuelle telle que les groupes électrogènes), la desserte de l'unité foncière doit être assurée par les réseaux électriques.

Lorsque cette desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, au titre de l'article R. 111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

5) Ordures ménagères

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE UE-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1) Implantation des constructions par rapport aux voies

1.1) Sauf marge de recul portée au plan, toute construction susceptible d'être autorisée dans la zone (balcon non compris) doit être implantée à au moins :

a) 25 mètres de l'axe de la RDN7.

b) 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

1.2) Toutefois, des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus sont autorisées :

- Pour les restaurations aménagements de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants.
- A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du PLU et en cours de validité, pour tenir comptes des règles spécifiques édictées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
- Pour les extensions et les surélévations sur des emprises existantes, ne respectant pas les marges de recul visées à l'article UC-6 1.1). Dans ces cas, les extensions ou surélévations peuvent être implantées dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la voie.
- Pour les constructions, installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les piscines qui ne peuvent être implantées à moins de 4 mètres de l'alignement des voies.

2) Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

ARTICLE UE-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Toute construction (balcon compris) doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 4 mètres.

2) Toutefois, une implantation différente de celles définies aux paragraphes **1)** peut être autorisée :

- Pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour des nécessités techniques ou topographiques dûment démontrées.
- Pour les piscines qui ne peuvent être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UE-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE UE-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder plus de 55% de la superficie de l'unité foncière. Dans les lotissements, cette règle s'applique lot par lot.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux constructions, installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Conditions de mesure

Rappel : les conditions de mesure des constructions sont définies par l'article 10 du titre II du présent règlement.

2) Hauteurs maximales

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 7 mètres.

Pour les cas visés à l'article UE-2 3), les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 10 mètres.

3) Toutefois :

- Cette hauteur maximale peut être dépassée à l'intérieur des lotissements existants, afin de tenir compte des règles spécifiques édictées dans leurs règlements ou cahiers des charges applicables.

- Aucune hauteur maximale n'est exigée pour les constructions, installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE-11 : - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : les obligations en matière d'aspect extérieur des constructions doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 11 du titre II du présent règlement.

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques ainsi que tout autre dispositif d'énergie renouvelable sont autorisés, à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction.

Les chauffe-eau solaires seront de préférence disposés au sol. A défaut, ils pourront être disposés sur le garde corps des balcons, ou apposés contre les murs de soutènement.

1) Façades et revêtements

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs,...). Toutefois, les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Dans le cas de façades maçonnées, les enduits doivent présenter une finition lisse, de type gratté ou taloché fin. Les finitions présentant une forte rugosité (de type rustique, mouchetis tyroliens, ...) sont interdites.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent être implantés de manière à être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée. Leur implantation en façade est autorisée à condition qu'ils soient encastrés ou masqués par des dispositifs de même teinte que la construction.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

2) Toitures

a) pentes :

Les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes comprises entre 25 et 35%.

Toutefois, les toitures terrasses et les tropéziennes sont autorisées.

Les locaux techniques ou tout autre édicule prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

b) Couvertures :

Dans le cas de toiture en tuiles, leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes.

c) débords avals de la couverture :

Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

Dans le cas de génoises, seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation.

d) Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

4) Clôtures

La hauteur de la clôture se mesure à partir du trottoir.

a) Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

b) Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

c) Les clôtures ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur.

d) Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,20 mètres de hauteur.

5) Dispositions particulières aux éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier

Les dispositions relatives aux éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont définies par l'article 11.2 du titre II du présent règlement.

ARTICLE UE-12 : - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Rappel : Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies par l'article 12 du titre II du présent règlement.

2) Normes de stationnement

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation. Ces aires de stationnement seront de préférence constituées d'un revêtement perméable, de façon à permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

a) Pour les constructions à usage d'habitation :

- Par logement: 2 places.
- Par logement locatif financé avec des prêts aidés par l'état : 1 place.
- Pour les ensembles de logements pour les personnes âgées : 1 place par tranche de 140 m² de surface de plancher.

En outre, il doit être aménagé, pour les opérations comportant plus de 5 logements, 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements.

b) Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat de plus de 50 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

c) Pour les constructions à usage de bureaux et services : 1 place par tranche de 30m² de surface de plancher.

d) Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place par chambre.

e) Pour les autres types de constructions :

Le nombre de places de stationnement doit permettre à l'ensemble des véhicules du personnel et des visiteurs de stationner à l'intérieur de l'unité foncière. En outre, le nombre de places peut être déterminé en fonction de sa capacité d'accueil, de ses spécificités de fonctionnement et des aires de stationnement public existant dans le secteur.

3) Règles particulières

En cas de modification, de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes citées aux paragraphes 1) et 2) ci-dessus (impliquant éventuellement une démolition partielle de l'existant), le nombre de places de stationnement est calculé selon la formule suivante en application des normes définies aux articles précédents :

$$P = P2 - P1$$

P = nombre de places de stationnement demandées pour l'opération.

P2 = nombre de places de stationnement correspondant à l'occupation nouvelle du sol.

P1 = nombre de places de stationnement correspondant à l'occupation antérieure du sol.

En cas de démolition totale de l'existant, le calcul est effectué comme pour une construction neuve.

4) Modalités d'application

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs.

Lorsque les ratios de stationnement sont donnés en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement à créer est le résultat de la division de la surface de stationnement nécessaire par vingt cinq (25 m²) mètres carrés.

En l'absence d'autres précisions, les calculs se font en arrondissant les résultats obtenus au nombre entier le plus élevé.

5) En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, se référer à l'article 12.2 du titre II du présent règlement.

ARTICLE UE-13 : - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les lotissements ou groupes d'habitations, au moins 10 % de la superficie du terrain doit être traitée en espaces communs plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour deux places de stationnement.

Pour les constructions à usage commercial, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence peu consommatrice en eau.

Les dispositions relatives aux éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont définies dans l'article 13.2 du titre II du présent règlement.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Caractère de la zone UF

La zone UF correspond aux zones d'activités des Ferrières et des Plans. Elle est réservée aux activités économiques, artisanales, industrielles ou commerciales (non alimentaires), à l'hôtellerie et aux équipements. En outre, les constructions à usage d'habitation sont autorisées, à condition de respecter certaines conditions limitatives.

Cette zone comprend :

- Un secteur UFa, à risques, figurant sur les documents graphiques et réglementé en annexe (pièce N° 5.5 du PLU), relatif aux inondations où toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations. Ce secteur UFa correspond à la zone d'activités des Plans.
- Un secteur UFb, correspondant à la ZAC des Ferrières 1.
- Un secteur UFc, correspondant à la ZAC des Ferrières 2. Le secteur UFc comprend un sous-secteur UFc1 destiné à des ouvrages publics (à caractère hydraulique) et à des aménagements paysagers.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UF-2 3) et UF-2 4),
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains de camping,
- les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières,
- les carrières.

ARTICLE UF-2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 11 du titre I du présent règlement.

2) Les ICPE sont autorisées à condition :

- Que leur fonction soit compatible avec le caractère de la zone.
- Que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.

3) Les logements de fonction et de gardiennage d'une superficie maximale de 120 m² de surface de plancher sont autorisés, à condition .

- d'être liés au gardiennage et à la surveillance des occupations et utilisations admises dans la zone,
- d'être intégrés au volume bâti du bâtiment d'activité.
- que chaque unité foncière ne reçoive pas plus d'un logement.

4) Dans les secteurs UFb et UFc, les extensions et la création de nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées, à condition qu'une habitation existante soit implantée sur le terrain.

5) Les constructions à usage commercial sont autorisées, à l'exception de celles destinées à la vente de produits alimentaires de plus de 300 m².

6) Dans le secteur UFa, toute nouvelle construction susceptible d'être autorisée dans la zone ne peut être implantée à moins de 20 mètres de l'axe de la Nartuby. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées, avec des marges de recul qui ne peuvent être inférieures à 10 mètres, sous réserve d'une justification de la stabilité des berges, ou 5 mètres, si la configuration des lieux l'impose.

7) Dans le secteur UFa soumis aux risques d'inondations, figurant sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition de respecter les prescriptions du PPRI.

8) Dans le sous-secteur UFc1, seuls sont admis les constructions (local technique, ...), ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des dispositifs hydrauliques et paysagers, ainsi que les éléments en saillies de façade (bow-window, auvents, ...) implantés en surplomb de l'alignement reporté sur les documents graphiques.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF-3 : ACCES ET VOIRIE

Rappel : les obligations en matière d'accès et voirie doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 3 du titre II du présent règlement.

1) Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour la circulation. A ce titre, la réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait de l'alignement par rapport à la voie, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons. Toutefois, ce retrait pourra ne pas être imposé, après accords des services concernés.

Tout nouvel accès sur la RDN7 et la RD1555 est interdit, à l'exception de ceux créés ou réaménagés par les collectivités qui en assurent la gestion.

2) Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Dans la zone UF, aucune voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 4,00 mètres.

Dans le secteur UFa, aucune voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 6,00 mètres.

Toute voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement de sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UF-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : les obligations en matière de desserte par les réseaux doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 4 du titre II du présent règlement.

1) Eau potable

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

2) Assainissement

2.1) Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées suivant les modalités définies par le règlement du service de l'assainissement collectif si les conditions de raccordement définies dans le cadre réglementaire sont réunies.

A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé, suivant les modalités définies par le règlement du service d'assainissement non collectif intercommunal.

Les rejets des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales sont interdits, et inversement.

Le rabattage de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau d'assainissement d'eaux usées devra faire l'objet d'une convention spéciale de déversement et d'autorisation établie par les services communaux compétents.

2.2) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

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

3) Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

4) Electricité

Pour tout projet prévoyant un raccordement électrique au réseau collectif (et non à une alimentation électrique individuelle telle que les groupes électrogènes), la desserte de l'unité foncière doit être assurée par les réseaux électriques.

Lorsque cette desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, au titre de l'article R. 111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

5) Ordures ménagères

Les nouvelles constructions doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE UF-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1) Implantation des constructions par rapport aux voies

1.1) Sauf marge de recul portée au plan, toute construction susceptible d'être autorisée dans la zone (balcon non compris) doit être implantée à au moins :

A) Dans le secteur UFa

a) 25 mètres de l'axe de la RDN7.

b) 25 mètres de la limite d'emprise de la voie ferrée pour les habitations et à 6 mètres pour les autres constructions.

c) 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

B) Dans le secteur UFb

- 8,50 mètres de l'axe de toutes les voies publiques existantes, à modifier ou à créer, à l'exception du boulevard et de la traverse des Ferrières, de l'avenue de l'Europe et de l'allée Vaugrenier, où cette distance ne peut être inférieure à 10 mètres de leur axe.
- Le long du boulevard des Ferrières, les bâtiments doivent être implantés à 5 mètres minimum de l'axe du canal.

C) Dans le secteur UFc

- - 3 mètres de l'alignement de toutes les voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

- - Sur l'ancrage obligatoire reporté sur les documents graphiques, pour les bâtiments longeant la RD 1555.

1.2) Toutefois, une implantation différente peut être admise :

a) Dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes, dans les limites des volumes existants.

b) Pour les constructions, installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

c) Pour les extensions et les surélévations sur des emprises existantes, ne respectant pas les marges de recul visées à l'article UF-6 1.1). Dans le cas d'extension ou de surélévation, celle-ci peut être implantée dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la voie.

d) Pour les piscines qui ne peuvent être implantées à moins de 4 mètres de l'alignement des voies.

2) Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

ARTICLE UF-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A) Dans le secteur UFa

1) Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 4 mètres.

2) Toutefois, une implantation sur limite séparative peut être autorisée :

-Pour les constructions dont la hauteur maximale n'excède pas 4,20 mètres, calculée dans une bande de 4 mètres à compter de la limite séparative, et dont la longueur ne dépasse pas le tiers de la longueur de la limite séparative.

3) En outre, des implantations différentes de celles définies aux paragraphes **1)** et **2)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

a) Pour les extensions et les surélévations sur des emprises existantes, ne respectant pas les règles précitées. Dans le cas d'extension ou de surélévation, celle-ci doit être implantée dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la limite séparative.

b) Pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

c) Pour les piscines qui ne peuvent être implantées à moins de 4 mètres des limites séparatives.

B) Dans le secteur UFb

1) Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à :

- 4,50 mètres, pour les parcelles internes au secteur.
- 5 mètres, pour les parcelles donnant sur les limites du secteur, exceptées pour celles limitrophes avec le secteur UFc où l'implantation des constructions n'est pas réglementée.

2) Toutefois, les implantations en limite séparatives peuvent être admises.

C) Dans le secteur UFc

1) Par rapport à la limite Sud du secteur

Les constructions doivent respecter l'ancrage obligatoire reporté sur les documents graphiques. Seuls les éléments en saillies (bow-window, auvents, ...) sont autorisés en surplomb de l'ancrage précité.

2) Par rapport aux autres limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3,5 mètres.

Toutefois, l'implantation en limite séparative est autorisée.

ARTICLE UF-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

A) Dans le secteur UFa

Non réglementé.

B) Dans le secteur UFb

Les constructions non contigües doivent être implantées de telle sorte que la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de l'autre construction ne soit pas inférieure à 4 mètres.

C) Dans le secteur UFc

Les constructions non contigües doivent être implantées de telle sorte que la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de l'autre construction ne soit pas inférieure à 3,5 mètres.

Toutefois, une distance moindre peut être autorisée, lorsqu'une liaison architecturale (arc, auvent, ...) relie deux bâtiments.

ARTICLE UF-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UF-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Conditions de mesure

Rappel : les conditions de mesure des constructions sont définies par l'article 10 du titre II du présent règlement.

2) Hauteurs maximales

A) Dans le secteur UFa

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 10 mètres.

B) Dans le secteur UFb

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 14 mètres.

C) Dans le secteur UFc

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 15 mètres, à l'exception de la cheminée du Centre de Tri et de Valorisation des Ordures Ménagères dont la hauteur maximale ne peut excéder 18 mètres.

3) Toutefois, ces hauteurs maximales peuvent ne pas être appliquées

- Pour les restaurations, extensions ou reconstructions à l'identique des constructions existantes (antérieurement à la date d'approbation du PLU) ayant une hauteur maximale supérieure à celles énoncées ci-avant, peuvent ne pas être soumises à ces règles. Dans ce cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.
- Aucune hauteur maximale n'est exigée pour les constructions, installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF-11 : - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : les obligations en matière d'aspect extérieur des constructions doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 11 du titre II du présent règlement.

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques ainsi que tout autre dispositif d'énergie renouvelable sont autorisés, à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction.

1) Façades et revêtements

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs...). Toutefois, les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Dans le cas de façades maçonnées, les enduits doivent présenter une finition lisse, de type gratté ou taloché fin. Les finitions présentant une forte rugosité (de type rustique, mouchetis tyroliens, ...) sont interdites.

La teinte des façades doit respecter la palette de coloris déposée en mairie.

En outre, dans le secteur UFc

- **Dans une bande de 10 mètres de profondeur par rapport à l'alignement reporté sur les documents graphiques, les façades et les ouvertures doivent respecter les prescriptions suivantes :**

- Façades

Dans le cas de façades réalisées en maçonnerie, les enduits doivent être recoupés par des joints constituant des bandes horizontales dont la largeur est fixée à 70 centimètres.

Dans le cas de parements extérieurs en pierre (sous-bassements, ...), des joints apparents doivent constituer des bandes horizontales de 70 centimètres de large.

Les éléments en surplomb de l'alignement reporté sur les documents graphiques sont autorisés (bow-windows, auvents, ...).

- Ouvertures

Dans le cas où la façade est entièrement vitrée, le module des ouvertures n'est pas réglementé. Dans les autres cas, les ouvertures doivent être composées à base d'un module carré, s'intégrant dans la largeur de 70 centimètres des bandes horizontales.

2) Toitures

A) Dans le secteur UFa

a) pentes :

Les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes comprises entre 25 et 35%.

Toutefois, les toitures terrasses et les tropéziennes sont autorisées. En outre, les toitures ayant des pentes inférieures à 25% sont autorisées, à condition qu'elles soient totalement masquées par un acrotère intégré dans la composition d'ensemble de la façade. Le sommet de cet acrotère doit donc correspondre au faîtage de la toiture.

b) débords avals de la couverture :

Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

Dans le cas de génoises, seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation.

c) Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation, et être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

B) Dans le secteur UFb

Les toitures doivent être plates ou à pentes inférieures à 15%.

C) Dans le secteur UFc

Elles doivent être plates et recevoir à leur périphérie un acrotère s'intégrant dans la façade.

3) Clôtures

La hauteur de la clôture se mesure à partir du trottoir.

a) Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

b) Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

c) Le long des voies

De part et d'autre des accès, les clôtures et les portails ne peuvent excéder 1,40 mètre de haut et doivent être obligatoirement constitués conformément aux deux schémas présentés en page suivante. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parcelles recevant des ICPE, pour lesquelles la hauteur maximale des clôtures en murs pleins et des portails est portée à 2 mètres.

En outre, les parties maçonnées doivent recevoir des enduits présentant obligatoirement une finition lisse, de type gratté ou taloché fin. Les finitions présentant une forte rugosité (de type rustique, mouchetis tyroliens, ...) sont interdites.

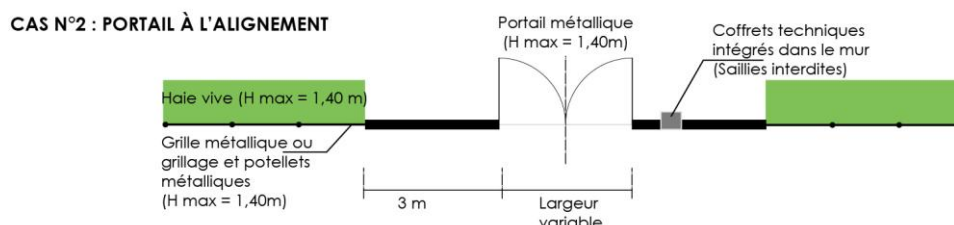
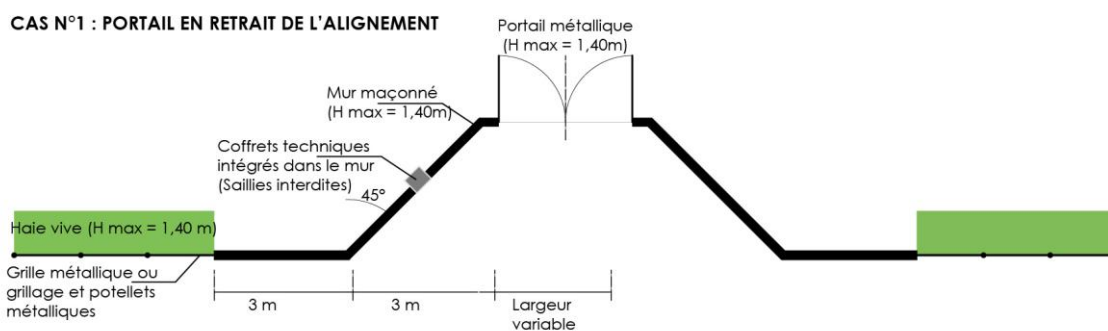
d) Le long des limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées :

-Soit par des murs pleins, de 1,40 mètre de haut, recevant un enduit présentant obligatoirement une finition lisse, de type gratté ou taloché fin. Les finitions présentant une forte rugosité (de type rustique, mouchetis tyroliens, ...) sont interdites. Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur UFa, où les murs pleins sont interdits.

-Soit par des grillages, éventuellement doublés de haies vives, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 1,40 mètre.

-Toutefois, les dispositions des deux alinéas ci-dessus ne s'appliquent pas aux parcelles recevant des ICPE, pour lesquelles les murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres sont autorisés.



- TEINTES (CAS N°1 & 2) :**
- Mur maçonné > blanc
 - > gris clair
 - Grilles métalliques, > blanc
 - grillages et portails > gris clair
 - (y/c potelets métalliques) > vert anglais
 - > noir

4) Coffrets techniques

Les coffrets techniques doivent être incorporés dans les bâtiments ou dans les clôtures. Aucune saillie en façade n'est autorisée.

5) Dispositions particulières aux éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier

Les dispositions relatives aux éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont définies par l'article 11.2 du titre II du présent règlement.

ARTICLE UF-12 : - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Rappel : Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies par l'article 12 du titre II du présent règlement.

2) Normes de stationnement

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation. Ces aires de stationnement seront de préférence constituées d'un revêtement perméable, de façon à permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

a) Pour les logements de fonction ou de gardiennage :

- 1 place par chambre individuelle ou studio.

- 2 places pour les autres types de logements.

b) Pour les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services (à l'exception du Centre de Tri et de Valorisation des Ordures Ménagères) : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher.

c) Pour les constructions à usage artisanal ou industriel (à l'exception du Centre de Tri et de Valorisation des Ordures Ménagères) : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

d) Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place par chambre.

e) Pour les constructions à usage de restauration : 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher.

f) Pour les autres types de constructions (y compris le Centre de Tri et de Valorisation des Ordures Ménagères):

Le nombre de places de stationnement doit permettre à l'ensemble des véhicules du personnel et des visiteurs de stationner à l'intérieur de l'unité foncière. En outre, le nombre de places peut être déterminé en fonction de sa capacité d'accueil, de ses spécificités de fonctionnement et des aires de stationnement public existant dans le secteur.

3) Règles particulières

En cas de modification, de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes citées aux paragraphes 1) et 2) ci-dessus (impliquant éventuellement une démolition partielle de l'existant), le nombre de places de stationnement est calculé selon la formule suivante en application des normes définies aux articles précédents :

$$P = P2 - P1$$

P = nombre de places de stationnement demandées pour l'opération.

P2 = nombre de places de stationnement correspondant à l'occupation nouvelle du sol.

P1 = nombre de places de stationnement correspondant à l'occupation antérieure du sol.

En cas de démolition totale de l'existant, le calcul est effectué comme pour une construction neuve.

4) Modalités d'application

Lorsque les ratios de stationnement sont donnés en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement à créer est le résultat de la division de la surface de stationnement nécessaire par vingt cinq (25 m²) mètres carrés.

En l'absence d'autres précisions, les calculs se font en arrondissant les résultats obtenus au nombre entier le plus élevé.

5) En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, se référer à l'article 12.2 du titre II du présent règlement.

6) Stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local ou une aire doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- Pour les constructions à usage autre qu'un logement de fonction ou de gardiennage, et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m², une place par tranche de 100 m² de surface de plancher. Ces dispositions ne s'appliquent pas au Centre de Tri et de Valorisation des Ordures Ménagères, où le nombre de places doit être déterminé en fonction de ses besoins spécifiques.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m².

Ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

ARTICLE UF-13 : - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non construits doivent être obligatoirement être aménagés par un traitement végétal ou minéral de qualité.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour deux places de stationnement.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence peu consommatrice en eau.

Les dispositions relatives aux éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont définies dans l'article 13.2 du titre II du présent règlement.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Caractère de la zone UG

La zone UG correspond à une zone principalement destinée à l'habitat et aux équipements publics (lycée du Val d'Argens, ...), où les bâtiments sont construits sous une forme discontinue. Elle est située dans les quartiers de Vaugrenier, de Repentence et des Peyrouas.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UG-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel,
- les habitations légères de loisirs, ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les aires de stationnement collectif de caravanes ou de bateaux,
- les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières,
- les carrières.

ARTICLE UG-2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 11 du titre I du présent règlement.

2) Les ICPE sont autorisées à condition :

- Que leur fonction soit compatible avec le caractère de la zone.
- Que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.

3) Toute opération de plus de 3 logements devra affecter au moins 25 % du nombre total de logements créés à des logements à des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social.

4) Dans les secteurs délimités par un hachurage orange dans les documents graphiques au titre de l'article L 151-15, en cas de réalisation d'un programme de logements, 50% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG-3 : ACCES ET VOIRIE

Rappel : les obligations en matière d'accès et voirie doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 3 du titre II du présent règlement.

1) Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour la circulation. A ce titre, la réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait de l'alignement par rapport à la voie, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons. Toutefois, ce retrait pourra ne pas être imposé, après accords des services concernés.

Tout nouvel accès à partir de la RD1555 est interdit, sauf pour permettre le regroupement ou le remplacement d'accès existants plus dangereux.

2) Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune nouvelle voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 5,00 mètres. Toutefois, jusqu'à 5 lots desservis, une largeur de 4,00 mètres de chaussée ou de plate-forme roulable est autorisée.

Toute voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement de sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UG-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : les obligations en matière de desserte par les réseaux doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 4 du titre II du présent règlement.

1) Eau potable

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

2) Assainissement

2.1) Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées suivant les modalités définies par le règlement du service de l'assainissement collectif si les conditions de raccordement définies dans le cadre réglementaire sont réunies.

A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé, suivant les modalités définies par le règlement du service d'assainissement non collectif intercommunal.

Les rejets des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales sont interdits, et inversement.

Le rabattage de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau d'assainissement d'eaux usées devra faire l'objet d'une convention spéciale de déversement et d'autorisation établie par les services communaux compétents.

2.2) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

Pour toute opération de plus de deux lots ou plus de deux logements, l'urbanisation ne devra pas engendrer immédiatement de débit supplémentaire d'évacuation des eaux pluviales dans les réseaux. Les dispositifs appropriés devront être prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

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

3) Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

4) Electricité

Pour tout projet prévoyant un raccordement électrique au réseau collectif (et non à une alimentation électrique individuelle telle que les groupes électrogènes), la desserte de l'unité foncière doit être assurée par les réseaux électriques.

Lorsque cette desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, au titre de l'article R. 111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

5) Ordures ménagères

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE UG-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1) Implantation des constructions par rapport aux voies

1.1) Sauf marge de recul portée au plan, toute construction susceptible d'être autorisée dans la zone (balcon non compris) doit être implantée à au moins :

a) 40 mètres de l'axe de la RD1555.

b) 35 mètres de l'axe de l'ancienne route de Draguignan.

c) 5 mètres de l'axe des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

1.2) Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie structurante reliant l'ancienne route de Draguignan et le boulevard des Ferrières, sans toutefois qu'il y ait obligation de continuité du bâti. Les décrochements, porches, parvis, portails, traversées de voiries et cheminements sont néanmoins autorisés le long de ces alignements.

1.3) Toutefois, des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus sont autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2) Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

ARTICLE UG-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Toute construction (balcon compris) doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres, sauf dans le cas de l'alignement exigé le long la voie structurante reliant l'ancienne route de Draguignan et le boulevard des Ferrières.

2) Toutefois, une implantation différente de celles définies aux paragraphes **1)** peut être autorisée :

- Pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour des nécessités techniques ou topographiques dûment démontrées.
- Pour les annexes qui peuvent être implantées sur une seule limite séparative, à condition que leur hauteur maximale n'excède pas 3 mètres.
- Pour les piscines qui ne peuvent être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UG-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE UG-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder plus de 70% de la superficie de l'unité foncière. Dans les lotissements, cette règle s'applique lot par lot.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux constructions, installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Conditions de mesure

Rappel : les conditions de mesure des constructions sont définies par l'article 10 du titre II du présent règlement.

2) Hauteurs maximales

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 12 mètres, à l'exception des hôtels pour lesquels cette hauteur maximale est portée à 14 mètres.

Pour les cas visés à l'article UG-2 3) et 4), les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 15 mètres.

3) Toutefois :

Aucune hauteur maximale n'est exigée pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG-11 : - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : les obligations en matière d'aspect extérieur des constructions doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 11 du titre II du présent règlement.

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques ainsi que tout autre dispositif d'énergie renouvelable sont autorisés, à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction.

Les chauffe-eau solaires seront de préférence disposés au sol. A défaut, ils pourront être disposés sur le garde corps des balcons, ou apposés contre les murs de soutènement.

1) Façades et revêtements

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs,...). Toutefois, les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Dans le cas de façades maçonnées, les enduits doivent présenter une finition lisse, de type gratté ou taloché fin. Les finitions présentant une forte rugosité (de type rustique, mouchetis tyroliens, ...) sont interdites.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent être implantés de manière à être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée. Leur implantation en façade est autorisée à condition qu'ils soient encastrés ou masqués par des dispositifs de même teinte que la construction.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

2) Toitures

a) pentes :

Les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes comprises entre 25 et 35%.

Toutefois, les toitures terrasses et les tropéziennes sont autorisées.

Les locaux techniques ou tout autre édicule prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

b) Couvertures :

Dans le cas de toiture en tuiles, leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes.

c) débords avals de la couverture :

Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

Dans le cas de génoises, seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation.

d) Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

4) Clôtures

La hauteur de la clôture se mesure à partir du trottoir.

a) Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

b) Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

c) Les clôtures ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur.

d) Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,20 mètres de hauteur.

5) Dispositions particulières aux éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier

Les dispositions relatives aux éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont définies par l'article 11.2 du titre II du présent règlement.

ARTICLE UG-12 : - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Rappel : Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies par l'article 12 du titre II du présent règlement.

2) Normes de stationnement

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation. Ces aires de stationnement seront de préférence constituées d'un revêtement perméable, de façon à permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

a) Pour les constructions à usage d'habitation :

-Par logement: 2 places.

-Par logement locatif financé avec des prêts aidés par l'état : 1 place.

-Pour les ensembles de logements pour les personnes âgées : 1 place par tranche de 140 m² de surface de plancher.

En outre, il doit être aménagé, pour les opérations comportant plus de 5 logements, 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements.

b) Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat de plus de 50 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

c) Pour les constructions à usage de bureaux et services : 1 place par tranche de 30m² de surface de plancher.

d) Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place par chambre.

e) Pour les autres types de constructions :

Le nombre de places de stationnement doit permettre à l'ensemble des véhicules du personnel et des visiteurs de stationner à l'intérieur de l'unité foncière.. En outre, le nombre de places peut être déterminé en fonction de sa capacité d'accueil, de ses spécificités de fonctionnement et des aires de stationnement public existant dans le secteur.

3) Règles particulières

En cas de modification, de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes citées aux paragraphes 1) et 2) ci-dessus (impliquant éventuellement une démolition partielle de l'existant), le nombre de places de stationnement est calculé selon la formule suivante en application des normes définies aux articles précédents :

$$P = P2 - P1$$

P = nombre de places de stationnement demandées pour l'opération.

P2 = nombre de places de stationnement correspondant à l'occupation nouvelle du sol.

P1 = nombre de places de stationnement correspondant à l'occupation antérieure du sol.

En cas de démolition totale de l'existant, le calcul est effectué comme pour une construction neuve.

4) Modalités d'application

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs.

Lorsque les ratios de stationnement sont donnés en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement à créer est le résultat de la division de la surface de stationnement nécessaire par vingt cinq (25 m²) mètres carrés.

En l'absence d'autres précisions, les calculs se font en arrondissant les résultats obtenus au nombre entier le plus élevé.

5) En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, se référer à l'article 12.2 du titre II du présent règlement.

6) Stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local ou une aire doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, une place par logement.
- Pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m², une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m².

Pour les constructions à destination d'habitation, les locaux doivent être clos et couverts. Pour les constructions à destination autre que l'habitation, les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

ARTICLE UG-13 : - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence peu consommatrice en eau.

Les dispositions relatives aux éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont définies dans l'article 13.2 du titre II du présent règlement.

En outre, pour le lycée du Val d'Argens :

- Tous les espaces extérieurs (hormis les plateaux sportifs) y compris les aires de récréation, de stationnement, les espaces libres, etc, devront être paysagers et ombragés par la plantation d'arbres à haute tige de hauteur suffisante (2,50, au minimum) de façon à limiter les étendues minérales et enrobées.
- Les emprises non bâties situées le long de la voie structurante reliant l'ancienne route de Draguignan et le boulevard des Ferrières seront traitées exclusivement en espace vert paysager. Toute autre occupation ou utilisation du sol y est interdite, notamment le stationnement et les plateaux sportifs. Les bassins de rétention des eaux pluviales peuvent y être admis, s'ils s'insèrent dans la composition paysagère d'ensemble. L'emprise peut également être traversée par un accès secondaire.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone 1AU

La zone 1AU correspond aux quartiers de Barnafé, des Valettes et des Pinèdes, situés au Sud-Ouest de l'agglomération entre la RDN7, la voie ferrée et la RD125 .

La zone 1AU est destinée à recevoir de l'habitat et les activités et services qui en sont le complément.

Cette zone contient de nombreuses constructions, principalement destinées à de l'habitat. Elle abrite également quelques activités (commerciales, artisanales, services, etc).

Cette zone est insuffisamment équipée en infrastructures et doit être aménagée conformément aux orientations d'aménagement et de programmation du PLU (cf. pièce n°2bis). A ce titre, hormis des extensions limitées des constructions existantes, toute nouvelle construction ne pourra être autorisée qu'au fur et à mesure de la réalisation des voiries et réseaux nécessaires à un aménagement conforme aux orientations précitées.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel, à l'exception de celles visées à l'article 1AU-2 5).
- les habitations légères de loisirs, ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les aires de stationnement collectif de caravanes ou de bateaux,
- les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières,
- les carrières,

ARTICLE 1AU-2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 11 du titre I du présent règlement.

2) Les ICPE sont autorisées à condition :

- Que leur fonction soit compatible avec le caractère de la zone.
- Que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.

3) Les travaux d'extension ou d'amélioration des activités industrielles existantes sont autorisés, à condition qu'ils n'aient pour effet aucune augmentation de la surface du terrain quelles occupent à la date d'approbation du PLU.

4) Dans l'attente de la réalisation des voies structurantes et des réseaux nécessaires à un aménagement conforme aux orientations d'aménagement et de programmation :

4.1) Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU.
- Que le dispositif d'assainissement autonome existant fonctionne correctement.
- Que les habitations existantes aient une surface de plancher légalement autorisée d'au moins 50 m², à la date d'approbation du PLU.

4.2) Les annexes aux constructions existantes, ne constituant pas de surface de plancher, sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, à condition :

- Qu'une construction à destination d'habitation, régulièrement édifiée, soit présente sur le terrain.
- Que la surface totale d'emprise au sol (initiale plus construction nouvelle) des annexes n'excède pas 80 m².

4.3) Les piscines sont autorisées, à condition qu'une construction à destination d'habitation, régulièrement édifiée, soit présente sur le terrain.

5) Mixité sociale de l'habitat :

- Dans le cas où la commune est en situation de carence, toute opération de logements collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher devra affecter au moins 30 % du nombre total des logements familiaux à des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social. Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.

- Dans le cas où la commune n'est plus en situation de carence, toute opération de logements collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher devra affecter au moins 25 % du nombre total de logements familiaux à des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social. Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU-3 : ACCES ET VOIRIE

Rappel : les obligations en matière d'accès et voirie doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 3 du titre II du présent règlement.

1) Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour la circulation. A ce titre, la réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait de l'alignement par rapport à la voie, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons. Toutefois, ce retrait pourra ne pas être imposé, après accords des services concernés.

Tout nouvel accès à partir de la RDN7, de la RD1555 et de la RD125 est interdit, à l'exception de ceux à aménager par la collectivité gestionnaire de cette voie ou de ceux nécessaires à la mise en œuvre des orientations d'aménagement et de programmation.

2) Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune nouvelle voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 6,00 mètres. Toutefois, jusqu'à 5 lots desservis, une largeur de 4,00 mètres de chaussée ou de plate-forme roulable est autorisée.

Toute voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement de sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : les obligations en matière de desserte par les réseaux doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 4 du titre II du présent règlement.

1) Eau potable

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

2) Assainissement

2.1) Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées suivant les modalités définies par le règlement du service de l'assainissement collectif si les conditions de raccordement définies dans le cadre réglementaire sont réunies.

A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé, suivant les modalités définies par le règlement du service d'assainissement non collectif intercommunal.

Les rejets des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales sont interdits, et inversement.

Le rabattage de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau d'assainissement d'eaux usées devra faire l'objet d'une convention spéciale de déversement et d'autorisation établie par les services communaux compétents.

2.2) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

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

3) Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

4) Electricité

Pour tout projet prévoyant un raccordement électrique au réseau collectif (et non à une alimentation électrique individuelle telle que les groupes électrogènes), la desserte de l'unité foncière doit être assurée par les réseaux électriques.

Lorsque cette desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, au titre de l'article R. 111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

5) Ordures ménagères

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE 1AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1.1) Sauf marge de recul portée au plan, toute construction susceptible d'être autorisée dans la zone (balcon non compris) doit être implantée à au moins :

a) 25 mètres de l'axe de la RDN7, de la RD1555 et de la RD125.

b) 25 mètres de la limite d'emprise de la voie ferrée pour les habitations et à 6 mètres pour les autres bâtiments.

c) 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

1.2) Toutefois, des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus sont autorisées :

- Pour les restaurations aménagements de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants.
- A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du Plan Local d'urbanisme et en cours de validité, pour tenir comptes des règles spécifiques édictées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
- Pour les extensions et les surélévations sur des emprises existantes, ne respectant pas les marges de recul visées à l'article 1AU-6 1.1). Dans ces

cas, les extensions ou surélévations peuvent être implantées dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la voie.

- Pour les constructions, installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les piscines qui ne peuvent être implantées à moins de 4 mètres de l'alignement des voies.

2) Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

ARTICLE 1AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Toute construction (balcon compris) doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 4 mètres.

2) Toutefois, une implantation sur limite séparative peut être autorisée pour les constructions dont la hauteur maximale n'excède pas 4,20 mètres et dont la longueur ne dépasse pas le tiers de la longueur de la limite séparative.

3) En outre, une implantation différente de celles définies aux paragraphes **1)** et **2)** peut être autorisée :

- Pour les extensions et les surélévations sur des emprises existantes, ne respectant pas les règles précitées. Dans ces cas, les extensions ou surélévations doivent être implantées dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la limite séparative.
- Pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour des nécessités techniques ou topographiques dûment démontrées.
- Pour les piscines qui ne peuvent être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 1AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder plus de 50% de la superficie de l'unité foncière. Dans les lotissements, cette règle s'applique lot par lot.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux constructions, installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Conditions de mesure

Rappel : les conditions de mesure des constructions sont définies par l'article 10 du titre II du présent règlement.

2) Hauteurs maximales

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 9 mètres, à l'exception des hôtels pour lesquels cette hauteur maximale est portée à 14 mètres.

Pour les cas visés à l'article 1AU-2 5), les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 12 mètres.

ARTICLE 1AU-11 : - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : les obligations en matière d'aspect extérieur des constructions doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 11 du titre II du présent règlement.

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques ainsi que tout autre dispositif d'énergie renouvelable sont autorisés, à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction.

Les chauffe-eau solaires seront de préférence disposés au sol. A défaut, ils pourront être disposés sur le garde corps des balcons, ou apposés contre les murs de soutènement.

1) Façades et revêtements

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs,...). Toutefois, les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Dans le cas de façades maçonnées, les enduits doivent présenter une finition lisse, de type gratté ou taloché fin. Les finitions présentant une forte rugosité (de type rustique, mouchetés tyroliens, ...) sont interdites.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent être implantés de manière à être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée. Leur implantation en façade est autorisée à condition qu'ils soient encastrés ou masqués par des dispositifs de même teinte que la construction.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

2) Toitures

a) pentes :

Les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes comprises entre 25 et 35%.

Toutefois, les toitures terrasses et les tropéziennes sont autorisées.

Les locaux techniques ou tout autre édicule prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

b) Couvertures :

Dans le cas de toiture en tuiles, leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes.

c) débords avals de la couverture :

Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

Dans le cas de génoises, seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation.

d) Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

4) Clôtures

La hauteur de la clôture se mesure à partir du trottoir.

a) Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

b) Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

c) Les clôtures ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur.

d) Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,20 mètres de hauteur.

5) Dispositions particulières aux éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier

Les dispositions relatives aux éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme sont définies par l'article 11.2 du titre II du présent règlement.

ARTICLE 1AU-12 : - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Rappel : Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies par l'article 12 du titre II du présent règlement.

2) Normes de stationnement

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

a) Pour les constructions à usage d'habitation :

-Par logement: 2 places.

-Par logement locatif financé avec des prêts aidés par l'état : 1 place.

-Pour les ensembles de logements pour les personnes âgées : 1 place par tranche de 140 m² de surface de plancher.

En outre, il doit être aménagé, pour les opérations comportant plus de 5 logements, 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements.

b) Pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place par commerce jusqu'à 50 m² de surface de plancher.

- 60 % de la surface de plancher pour les commerces d'une surface de plancher comprise entre 50 m² et 300 m² inclus.

c) Pour les constructions à usage artisanal : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

d) Pour les constructions à usage de bureaux et services : 1 place par tranche de 30m² de surface de plancher.

e) Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place par chambre.

f) Pour les autres types de constructions :

Le nombre de places de stationnement doit permettre à l'ensemble des véhicules du personnel et des visiteurs de stationner à l'intérieur de l'unité foncière. En outre, le nombre de places peut être déterminé en fonction de sa capacité d'accueil, de ses spécificités de fonctionnement et des aires de stationnement public existant dans le secteur.

3) Règles particulières

En cas de modification, de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes citées aux paragraphes 1) et 2) ci-dessus (impliquant éventuellement une démolition partielle de l'existant), le nombre de places de stationnement est calculé selon la formule suivante en application des normes définies aux articles précédents :

$$P = P2 - P1$$

P = nombre de places de stationnement demandées pour l'opération.

P2 = nombre de places de stationnement correspondant à l'occupation nouvelle du sol.

P1 = nombre de places de stationnement correspondant à l'occupation antérieure du sol.

En cas de démolition totale de l'existant, le calcul est effectué comme pour une construction neuve.

4) Modalités d'application

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs.

Lorsque les ratios de stationnement sont donnés en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement à créer est le résultat de la division de la surface de stationnement nécessaire par vingt cinq (25 m²) mètres carrés.

En l'absence d'autres précisions, les calculs se font en arrondissant les résultats obtenus au nombre entier le plus élevé.

5) En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, se référer à l'article 12.2 du titre II du présent règlement.

6) Stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local ou une aire doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- Pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m², une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m². Ces aires de stationnement seront de préférence constituées d'un revêtement perméable, de façon à permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Pour les constructions à destination d'habitation, les locaux doivent être clos et couverts. Pour les constructions à destination autre que l'habitation, les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

ARTICLE 1AU-13 : - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non construits devront être obligatoirement être aménagés par un traitement végétal ou minéral de qualité.

Les espaces plantés doivent couvrir au moins 25% de la superficie du terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour deux places de stationnement.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence peu consommatrice en eau.

Les dispositions relatives aux éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont définies dans l'article 13.2 du titre II du présent règlement.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone 2AU

La zone 2AU est située dans le quartier des Cadenades. Elle correspond à une zone d'habitat, de services et d'équipements.

Cette zone 2AU devra s'urbaniser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble avec un ou plusieurs programmes d'équipements publics, compte tenu que les terrains qui la composent sont soit insuffisamment desservis, soit non desservis. Cette ou ces opérations d'aménagement d'ensemble devront se conformer aux orientations d'aménagement et de programmation du PLU (cf. pièce n°2bis).

Conformément à l'objectif de mixité sociale retenu dans le PADD, une attention particulière sera portée dans la zone 2AU en matière de mixité sociale de l'habitat, en assurant la production de logements à usage locatif financés par des prêts aidés de l'Etat, dans l'objectif d'améliorer la situation de carence constatée en la matière.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel,
- les habitations légères de loisirs, ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les aires de stationnement collectif de caravanes ou de bateaux,
- les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières,
- les carrières.

ARTICLE 2AU-2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 11 du titre I du présent règlement.

2) Les ICPE sont autorisées à condition :

- Que leur fonction soit compatible avec le caractère de la zone.
- Que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.

3) Mixité sociale de l'habitat

Dans la zone 2AU, un minimum de 50% de la capacité totale d'habitat doit être affectée à des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU-3 : ACCES ET VOIRIE

Rappel : les obligations en matière d'accès et voirie doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 3 du titre II du présent règlement.

1) Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour la circulation. A ce titre, la réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...),

celui-ci sera situé en retrait de l'alignement par rapport à la voie, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons. Toutefois, ce retrait pourra ne pas être imposé, après accords des services concernés.

2) Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune nouvelle voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 4,50 mètres. Toutefois, jusqu'à 5 lots desservis, une largeur de 4,00 mètres de chaussée ou de plate-forme roulable est autorisée.

Toute voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement de sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 2AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : les obligations en matière de desserte par les réseaux doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 4 du titre II du présent règlement.

1) Eau potable

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

2) Assainissement

2.1) Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées suivant les modalités définies par le règlement du service de l'assainissement collectif si les conditions de raccordement définies dans le cadre réglementaire sont réunies.

A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé, suivant les modalités définies par le règlement du service d'assainissement non collectif intercommunal.

Les rejets des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales sont interdits, et inversement.

Le rabattage de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau d'assainissement d'eaux usées devra faire l'objet d'une convention spéciale de déversement et d'autorisation établie par les services communaux compétents.

2.2) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

Pour toute opération de plus de deux lots ou plus de deux logements, l'urbanisation ne devra pas engendrer immédiatement de débit supplémentaire d'évacuation des eaux pluviales dans les réseaux. Les dispositifs appropriés devront être prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

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

3) Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

4) Electricité

Pour tout projet prévoyant un raccordement électrique au réseau collectif (et non à une alimentation électrique individuelle telle que les groupes électrogènes), la desserte de l'unité foncière doit être assurée par les réseaux électriques.

Lorsque cette desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, au titre de l'article R. 111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

5) Ordures ménagères

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE 2AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Implantation des constructions par rapport aux voies

1.1) Sauf marge de recul portée au plan, toute construction susceptible d'être autorisée dans la zone (balcon non compris) doit être implantée à 3 mètres de l'alignement du boulevard de Beauregard et des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

1.2) Toutefois, des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus sont autorisées :

- Pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants.
- Pour les extensions et les surélévations sur des emprises existantes, ne respectant pas les marges de recul visées à l'article 2AU-6 1.1). Dans ces cas, les extensions ou surélévations peuvent être implantées dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la voie.
- Pour les constructions, installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les piscines qui ne peuvent être implantées à moins de 2 mètres de l'alignement des voies.

2) Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

ARTICLE 2AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Toute construction (balcon compris) non contigüe doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 4 mètres.

2) Toutefois, une implantation sur limite séparative peut être autorisée pour les constructions dont la hauteur maximale n'excède pas 4,20 mètres sur cette limite et dont la longueur ne dépasse pas le tiers de la longueur de la limite séparative.

3) En outre, une implantation différente de celles définies aux paragraphes **1)** et **2)** peut être autorisée :

- Pour les extensions et les surélévations sur des emprises existantes, ne respectant pas les règles précitées. Dans ces cas, les extensions ou surélévations doivent être implantées dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la limite séparative.
- Pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les piscines qui ne peuvent être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 2AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder plus de 50% de la superficie de l'unité foncière. Dans les lotissements, cette règle s'applique lot par lot.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux constructions, installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Conditions de mesure

Rappel : les conditions de mesure des constructions sont définies par l'article 10 du titre II du présent règlement.

2) Hauteurs maximales

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 13,5 mètres.

Toutefois, aucune hauteur maximale n'est exigée pour les constructions, installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU-11 : - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : les obligations en matière d'aspect extérieur des constructions doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 11 du titre II du présent règlement.

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques ainsi que tout autre dispositif d'énergie renouvelable sont autorisés, à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction.

1) Façades et revêtements

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs,...). Toutefois, les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Dans le cas de façades maçonnées, les enduits doivent présenter une finition lisse, de type gratté ou taloché fin. Les finitions présentant une forte rugosité (de type rustique, mouchetis tyroliens, ...) sont interdites.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent être implantés de manière à être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée. Leur implantation en façade est autorisée à condition qu'ils soient encastrés ou masqués par des dispositifs de même teinte que la construction.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

2) Toitures

a) pentes :

Les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes comprises entre 25 et 35%.

Toutefois, les toitures terrasses et les tropéziennes sont autorisées.

Les locaux techniques ou tout autre édicule prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

b) Couvertures :

Dans le cas de toiture en tuiles, leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes.

c) débords avals de la couverture :

Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

Dans le cas de génoises, seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation.

d) Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

4) Clôtures

La hauteur de la clôture se mesure à partir du trottoir.

a) Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

b) Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

c) Les clôtures ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur.

d) Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,20 mètres de hauteur.

5) Dispositions particulières aux éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier

Les dispositions relatives aux éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont définies par l'article 11.2 du titre II du présent règlement.

ARTICLE 2AU-12 : - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Rappel : Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies par l'article 12 du titre II du présent règlement.

2) Normes de stationnement

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation. Ces aires de stationnement seront de préférence constituées d'un revêtement perméable, de façon à permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

a) Pour les constructions à usage d'habitation :

-Par logement: 2 places.

-Par logement locatif financé avec des prêts aidés par l'état : 1 place.

-Pour les ensembles de logements pour les personnes âgées : 1 place par tranche de 140 m² de surface de plancher.

En outre, il doit être aménagé, pour les opérations comportant plus de 5 logements, 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements.

b) Pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place par commerce jusqu'à 50 m² de surface de plancher.

- 60 % de la surface de plancher pour les commerces d'une surface de plancher comprise entre 50 m² et 300 m² inclus.

- 100 % de la surface de plancher pour les commerces toutes catégories confondues et d'une surface de plancher supérieure à 300 m².

c) Pour les constructions à usage de restaurant : 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher.

d) Pour les constructions à usage artisanal : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

e) Pour les constructions à usage de bureaux et services : 1 place par tranche de 30m² de surface de plancher.

f) Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place par chambre.

g) Pour les autres types de constructions :

Le nombre de places de stationnement doit permettre à l'ensemble des véhicules du personnel et des visiteurs de stationner à l'intérieur de l'unité foncière. En outre, le nombre de places peut être déterminé en fonction de sa capacité d'accueil, de ses spécificités de fonctionnement et des aires de stationnement public existant dans le secteur.

3) Règles particulières

En cas de modification, de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes citées aux paragraphes 1) et 2) ci-dessus (impliquant éventuellement une démolition partielle de l'existant), le nombre de places de stationnement est calculé selon la formule suivante en application des normes définies aux articles précédents :

$$P = P2 - P1$$

P = nombre de places de stationnement demandées pour l'opération.

P2 = nombre de places de stationnement correspondant à l'occupation nouvelle du sol.

P1 = nombre de places de stationnement correspondant à l'occupation antérieure du sol.

En cas de démolition totale de l'existant, le calcul est effectué comme pour une construction neuve.

g4) Modalités d'application

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs.

Lorsque les ratios de stationnement sont donnés en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement à créer est le résultat de la division de la surface de stationnement nécessaire par vingt cinq (25 m²) mètres carrés.

En l'absence d'autres précisions, les calculs se font en arrondissant les résultats obtenus au nombre entier le plus élevé.

5) En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, se référer à l'article 12.2 du titre II du présent règlement.

6) Stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local ou une aire doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, une place par logement.
- Pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m², une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m².

Pour les constructions à destination d'habitation, les locaux doivent être clos et couverts. Pour les constructions à destination autre que l'habitation, les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

ARTICLE 2AU-13 : - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour deux places de stationnement.

Les espaces plantés doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain.

Les arbres plantés seront de taille minimum 16/18 et auront des fosses de plantation supérieures à 3 m³ de terre de bonne qualité.

Pour les constructions à usage commercial, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence peu consommatrice en eau.

Les dispositions relatives aux éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont définies dans l'article 13.2 du titre II du présent règlement.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU

Caractère de la zone 3AU

La zone 3AU correspond à l'extension Nord de la zone d'activités des Ferrières 1. Elle est destinée à recevoir des activités économiques.

Cette zone contient de nombreuses constructions, principalement destinées aux activités économiques. Mais elle est insuffisamment équipée en infrastructures et doit être aménagée conformément aux orientations d'aménagement et de programmation du PLU (cf. pièce n°2bis). A ce titre, hormis des extensions limitées des constructions existantes, toute nouvelle construction ne pourra être autorisée qu'au fur et à mesure de la réalisation des voiries et réseaux nécessaires à un aménagement conforme aux orientations précitées. Toutefois, cette limitation ne s'applique pas aux constructions nouvelles bénéficiant de la desserte de l'ensemble des réseaux à la date d'approbation du PLU, qui pourront d'ores et déjà être autorisées."

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3AU-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article 3AU-2 3 et 3AU-2 5,
- les habitations légères de loisirs, ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les aires de stationnement collectif de caravanes ou de bateaux,
- les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières,
- les carrières.

ARTICLE 3AU-2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 11 du titre I du présent règlement.

2) Les ICPE sont autorisées à condition :

- Que leur fonction soit compatible avec le caractère de la zone.
- Que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.

3) Les logements de fonction et de gardiennage d'une superficie maximale de 120 m² de surface de plancher sont autorisés, à condition .

- d'être liés au gardiennage et à la surveillance des occupations et utilisations admises dans la zone,
- d'être intégrés au volume bâti du bâtiment d'activité.
- que chaque unité foncière ne reçoive pas plus d'un logement.

4) Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par un mouvement de terrain ou des plantations en harmonie avec l'organisation générale de la zone.

5) Dans l'attente de la réalisation de la voie structurante et des réseaux nécessaires à un aménagement conforme aux orientations d'aménagement et de programmation :

5.1) Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU.
- Que le dispositif d'assainissement autonome existant fonctionne correctement.
- Que les habitations existantes aient une surface de plancher légalement autorisée d'au moins 50 m², à la date d'approbation du PLU.

5.2) Les annexes aux constructions existantes, ne constituant pas de surface de plancher, sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, à condition :

- Qu'une construction à destination d'habitation, régulièrement édifiée, soit présente sur le terrain.

- Que la surface totale d'emprise au sol (initiale plus construction nouvelle) des annexes n'excède par 80 m².

5.3) Les piscines sont autorisées, à condition qu'une construction à destination d'habitation, régulièrement édifiée, soit présente sur le terrain.

6) Toutefois, les dispositions du **5)**, **5.1)**, **5.2)** et **5.3)** ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions nouvelles bénéficiant de la desserte de l'ensemble des réseaux à la date d'approbation du PLU, qui pourront d'ores et déjà être autorisées.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU-3 : ACCES ET VOIRIE

Rappel : les obligations en matière d'accès et voirie doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 3 du titre II du présent règlement.

1) Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour la circulation. A ce titre, la réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait de l'alignement par rapport à la voie, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons. Toutefois, ce retrait pourra ne pas être imposé, après accords des services concernés.

2) Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune nouvelle voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 6,00 mètres.

Toute voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement de sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 3AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : les obligations en matière de desserte par les réseaux doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 4 du titre II du présent règlement.

1) Eau potable

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

2) Assainissement

2.1) Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées suivant les modalités définies par le règlement du service de l'assainissement collectif si les conditions de raccordement définies dans le cadre réglementaire sont réunies.

A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé, suivant les modalités définies par le règlement du service d'assainissement non collectif intercommunal.

Les rejets des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales sont interdits, et inversement.

Le rabattage de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau d'assainissement d'eaux usées devra faire l'objet d'une convention spéciale de déversement et d'autorisation établie par les services communaux compétents.

2.2) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

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

3) Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

4) Electricité

Pour tout projet prévoyant un raccordement électrique au réseau collectif (et non à une alimentation électrique individuelle telle que les groupes électrogènes), la desserte de l'unité foncière doit être assurée par les réseaux électriques.

Lorsque cette desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, au titre de l'article R. 111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

5) Ordures ménagères

Les nouvelles constructions doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE 3AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 3AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Implantation des constructions par rapport aux voies

1.1) Sauf marge de recul portée au plan, toute extension d'une construction existante (balcon non compris) doit respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou à la limite d'emplacement réservé pour voie à élargir ou à créer.

1.2) Toutefois, une implantation différente peut être admise :

a) Dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants.

b) Pour les constructions, installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

c) Pour les extensions et les surélévations sur des emprises existantes, ne respectant pas les marges de recul visées à l'article 3AU-6 1.1). Dans le cas d'extension ou de surélévation, celle-ci peut être implantée dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la voie.

2) Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

ARTICLE 3AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Toute construction (balcon compris) doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 4 mètres.

2) Toutefois, une implantation sur limite séparative peut être autorisée pour les constructions dont la hauteur maximale n'excède pas 4,20 mètres sur cette limite et dont la longueur ne dépasse pas le tiers de la longueur de la limite séparative.

3) En outre, une implantation différente de celles définies aux paragraphes **1)** et **2)** peut être autorisée :

- Pour les extensions et les surélévations sur des emprises existantes, ne respectant pas les règles précitées. Dans ces cas, les extensions ou surélévations doivent être implantées dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la limite séparative.
- Pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 3AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE 3AU-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 3AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Conditions de mesure

Rappel : les conditions de mesure des constructions sont définies par l'article 10 du titre II du présent règlement.

2) Hauteurs maximales

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 16 mètres.

ARTICLE 3AU-11 : - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : les obligations en matière d'aspect extérieur des constructions doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 11 du titre II du présent règlement. Nonobstant, les constructions réalisées en infrastructures pourront y déroger.

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques ainsi que tout autre dispositif d'énergie renouvelable sont autorisés, à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction.

Les chauffe-eau solaires seront de préférence disposés au sol. A défaut, ils pourront être disposés sur le garde corps des balcons, ou apposés contre les murs de soutènement.

1) Façades et revêtements

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs,...). Toutefois, les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Dans le cas de façades maçonnées, les enduits doivent présenter une finition lisse, de type gratté ou taloché fin. Les finitions présentant une forte rugosité (de type rustique, mouchetis tyroliens, ...) sont interdites.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent être implantés de manière à être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée. Leur implantation en façade est autorisée à condition qu'ils soient encastrés ou masqués par des dispositifs de même teinte que la construction.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

2) Toitures

a) pentes :

Les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes comprises entre 25 et 35%.

Toutefois, les toitures terrasses et les tropéziennes sont autorisées.

Les locaux techniques ou tout autre édicule prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

b) Couvertures :

Dans le cas de toiture en tuiles, leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes.

c) débords avals de la couverture :

Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

Dans le cas de génoises, seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation.

d) Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

4) Clôtures

La hauteur de la clôture se mesure à partir du trottoir.

a) Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

b) Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

c) Les clôtures ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur.

d) Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,20 mètres de hauteur.

5) Dispositions particulières aux éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier

Les dispositions relatives aux éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont définies par l'article 11.2 du titre II du présent règlement.

ARTICLE 3AU-12 : - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Rappel : Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies par l'article 12 du titre II du présent règlement.

2) Normes de stationnement

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

a) Pour les logements de fonction ou de gardiennage : 2 places par logement.

b) Pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place par commerce jusqu'à 50 m² de surface de plancher.

- 60 % de la surface de plancher pour les commerces d'une surface de plancher comprise entre 50 m² et 300 m² inclus.

c) Pour les constructions à usage artisanal : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

d) Pour les constructions à usage de bureaux et services : 1 place par tranche de 30m² de surface de plancher.

e) Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place par chambre.

f) Pour les autres types de constructions :

Le nombre de places de stationnement doit permettre à l'ensemble des véhicules du personnel et des visiteurs de stationner à l'intérieur de l'unité foncière. En outre, le nombre de places peut être déterminé en fonction de sa capacité d'accueil, de ses spécificités de fonctionnement et des aires de stationnement public existant dans le secteur.

3) Règles particulières

En cas de modification, de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes citées aux paragraphes 1) et 2) ci-dessus (impliquant éventuellement une démolition partielle de l'existant), le nombre de places de stationnement est calculé selon la formule suivante en application des normes définies aux articles précédents :

$$P = P2 - P1$$

P = nombre de places de stationnement demandées pour l'opération.

P2 = nombre de places de stationnement correspondant à l'occupation nouvelle du sol.

P1 = nombre de places de stationnement correspondant à l'occupation antérieure du sol.

En cas de démolition totale de l'existant, le calcul est effectué comme pour une construction neuve.

4) Modalités d'application

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs.

Lorsque les ratios de stationnement sont donnés en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement à créer est le résultat de la division de la surface de stationnement nécessaire par vingt cinq (25 m²) mètres carrés.

En l'absence d'autres précisions, les calculs se font en arrondissant les résultats obtenus au nombre entier le plus élevé.

5) En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, se référer à l'article 12.2 du titre II du présent règlement.

6) Stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local ou une aire doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- Pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m², une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m². Ces aires de stationnement seront de préférence constituées d'un revêtement perméable, de façon à permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Pour les constructions à destination d'habitation, les locaux doivent être clos et couverts. Pour les constructions à destination autre que l'habitation, les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

ARTICLE 3AU-13 : - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non construits devront être obligatoirement être aménagés par un traitement végétal ou minéral de qualité.

Il sera planté au moins deux arbres de haute tige pour 100 m² d'espaces verts pour chaque parcelle, en plus des plantations effectuées sur les espaces publics adjacents.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour deux places de stationnement.

Les arbres plantés seront de taille minimum 16/18 et auront des fosses de plantation supérieures à 3 m³ de terre de bonne qualité.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence peu consommatrice en eau.

Les dispositions relatives aux éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont définies dans l'article 13.2 du titre II du présent règlement.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 4AU

Caractère de la zone 4AU

La zone 4AU correspond à l'extension Ouest de la zone d'activités des Ferrières 1. Elle est destinée à recevoir des activités économiques.

Cette zone contient quelques constructions, principalement destinées à l'habitation. Mais elle est insuffisamment équipée en infrastructures et doit être aménagée conformément aux orientations d'aménagement et de programmation du PLU (cf. pièce n°2bis). A ce titre, hormis des extensions limitées des constructions existantes, toute nouvelle construction ne pourra être autorisée qu'au fur et à mesure de la réalisation des voiries et réseaux nécessaires à un aménagement conforme aux orientations précitées.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 4AU-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article 4AU-2 3 et 4AU-2 5.
- les habitations légères de loisirs, ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les aires de stationnement collectif de caravanes ou de bateaux,
- les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières,
- les carrières.

ARTICLE 4AU-2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 11 du titre I du présent règlement.

2) Les ICPE sont autorisées à condition :

- Que leur fonction soit compatible avec le caractère de la zone.
- Que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.

3) Les logements de fonction et de gardiennage d'une superficie maximale de 120 m² de surface de plancher sont autorisés, à condition .

- d'être liés au gardiennage et à la surveillance des occupations et utilisations admises dans la zone,
- d'être intégrés au volume bâti du bâtiment d'activité.
- que chaque unité foncière ne reçoive pas plus d'un logement.

4) Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par un mouvement de terrain ou des plantations en harmonie avec l'organisation générale de la zone.

5) Dans l'attente de la réalisation de la voie structurante et des réseaux nécessaires à un aménagement conforme aux orientations d'aménagement et de programmation :

5.1) Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU.
- Que le dispositif d'assainissement autonome existant fonctionne correctement.
- Que les habitations existantes aient une surface de plancher légalement autorisée d'au moins 50 m², à la date d'approbation du PLU.

5.2) Les annexes aux constructions existantes, ne constituant pas de surface de plancher, sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, à condition :

- Qu'une construction à destination d'habitation, régulièrement édifiée, soit présente sur le terrain.

- Que la surface totale d'emprise au sol (initiale plus construction nouvelle) des annexes n'excède par 80 m².

5.3) Les piscines sont autorisées, à condition qu'une construction à destination d'habitation, régulièrement édifiée, soit présente sur le terrain.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 4AU-3 : ACCES ET VOIRIE

Rappel : les obligations en matière d'accès et voirie doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 3 du titre II du présent règlement.

1) Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour la circulation. A ce titre, la réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait de l'alignement par rapport à la voie, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons. Toutefois, ce retrait pourra ne pas être imposé, après accords des services concernés.

Tout nouvel accès à partir de la RD1555 est interdit, à l'exception de ceux à aménager par la collectivité gestionnaire de cette voie.

2) Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune nouvelle voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 6,00 mètres.

Toute voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement de sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : les obligations en matière de desserte par les réseaux doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 4 du titre II du présent règlement.

1) Eau potable

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

2) Assainissement

2.1) Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées suivant les modalités définies par le règlement du service de l'assainissement collectif si les conditions de raccordement définies dans le cadre réglementaire sont réunies.

A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé, suivant les modalités définies par le règlement du service d'assainissement non collectif intercommunal.

Les rejets des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales sont interdits, et inversement.

Le rabattage de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau d'assainissement d'eaux usées devra faire l'objet d'une convention spéciale de déversement et d'autorisation établie par les services communaux compétents.

2.2) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

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

3) Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

4) Electricité

Pour tout projet prévoyant un raccordement électrique au réseau collectif (et non à une alimentation électrique individuelle telle que les groupes électrogènes), la desserte de l'unité foncière doit être assurée par les réseaux électriques.

Lorsque cette desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, au titre de l'article R. 111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

5) Ordures ménagères

Les nouvelles constructions doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE 4AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 4AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Implantation des constructions par rapport aux voies

1.1) Sauf marge de recul portée au plan, toute construction susceptible d'être autorisée dans la zone (balcon non compris) doit être implantée à au moins :

a) 25 mètres de l'axe de la RD1555.

b) 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

1.2) Toutefois, une implantation différente peut être admise :

a) Dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants.

b) Pour les constructions, installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

c) Pour les extensions et les surélévations sur des emprises existantes, ne respectant pas les marges de recul visées à l'article 3AU-6 1.1). Dans le cas d'extension ou de surélévation, celle-ci peut être implantée dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la voie.

2) Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

ARTICLE 4AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Toute construction (balcon compris) doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 4 mètres.

2) Toutefois, une implantation sur limite séparative peut être autorisée pour les constructions dont la hauteur maximale n'excède pas 4,20 mètres sur cette limite et dont la longueur ne dépasse pas le tiers de la longueur de la limite séparative.

3) En outre, une implantation différente de celles définies aux paragraphes **1)** et **2)** peut être autorisée :

- Pour les extensions et les surélévations sur des emprises existantes, ne respectant pas les règles précitées. Dans ces cas, les extensions ou surélévations doivent être implantées dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la limite séparative.
- Pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE 4AU-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 4AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Conditions de mesure

Rappel : les conditions de mesure des constructions sont définies par l'article 10 du titre II du présent règlement.

2) Hauteurs maximales

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 14 mètres.

ARTICLE 4AU-11 : - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : les obligations en matière d'aspect extérieur des constructions doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 11 du titre II du présent règlement.

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques ainsi que tout autre dispositif d'énergie renouvelable sont autorisés, à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction.

Les chauffe-eau solaires seront de préférence disposés au sol. A défaut, ils pourront être disposés sur le garde corps des balcons, ou apposés contre les murs de soutènement.

1) Façades et revêtements

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs,...). Toutefois, les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Dans le cas de façades maçonnées, les enduits doivent présenter une finition lisse, de type gratté ou taloché fin. Les finitions présentant une forte rugosité (de type rustique, mouchetis tyroliens, ...) sont interdites.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent être implantés de manière à être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée. Leur implantation en façade est autorisée à condition qu'ils soient encastrés ou masqués par des dispositifs de même teinte que la construction.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

2) Toitures

a) pentes :

Les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes comprises entre 25 et 35%.

Toutefois, les toitures terrasses et les tropéziennes sont autorisées.

Les locaux techniques ou tout autre édicule prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

b) Couvertures :

Dans le cas de toiture en tuiles, leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes.

c) débords avals de la couverture :

Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

Dans le cas de génoises, seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation.

d) Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

4) Clôtures

La hauteur de la clôture se mesure à partir du trottoir.

a) Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

b) Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

c) Les clôtures ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur.

d) Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,20 mètres de hauteur.

5) Dispositions particulières aux éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier

Les dispositions relatives aux éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont définies par l'article 11.2 du titre II du présent règlement.

ARTICLE 4AU-12 : - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Rappel : Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies par l'article 12 du titre II du présent règlement.

2) Normes de stationnement

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

a) Pour les logements de fonction ou de gardiennage : 2 places par logement.

b) Pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place par commerce jusqu'à 50 m² de surface de plancher.

- 60 % de la surface de plancher pour les commerces d'une surface de plancher comprise entre 50 m² et 300 m² inclus.

c) Pour les constructions à usage artisanal : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

d) Pour les constructions à usage de bureaux et services : 1 place par tranche de 30m² de surface de plancher.

e) Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place par chambre.

f) Pour les autres types de constructions :

Le nombre de places de stationnement doit permettre à l'ensemble des véhicules du personnel et des visiteurs de stationner à l'intérieur de l'unité foncière. En outre, le nombre de places peut être déterminé en fonction de sa capacité d'accueil, de ses spécificités de fonctionnement et des aires de stationnement public existant dans le secteur.

3) Règles particulières

En cas de modification, de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes citées aux paragraphes 1) et 2) ci-dessus (impliquant éventuellement une démolition partielle de l'existant), le nombre de places de stationnement

est calculé selon la formule suivante en application des normes définies aux articles précédents :

$$P = P2 - P1$$

P = nombre de places de stationnement demandées pour l'opération.

P2 = nombre de places de stationnement correspondant à l'occupation nouvelle du sol.

P1 = nombre de places de stationnement correspondant à l'occupation antérieure du sol.

En cas de démolition totale de l'existant, le calcul est effectué comme pour une construction neuve.

4) Modalités d'application

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs.

Lorsque les ratios de stationnement sont donnés en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement à créer est le résultat de la division de la surface de stationnement nécessaire par vingt cinq (25 m²) mètres carrés.

En l'absence d'autres précisions, les calculs se font en arrondissant les résultats obtenus au nombre entier le plus élevé.

5) En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, se référer à l'article 12.2 du titre II du présent règlement.

6) Stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local ou une aire doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- Pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m², une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m². Ces aires de stationnement seront de préférence constituées d'un revêtement perméable, de façon à permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Pour les constructions à destination d'habitation, les locaux doivent être clos et couverts. Pour les constructions à destination autre que l'habitation, les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

ARTICLE 4AU-13 : - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non construits devront être obligatoirement être aménagés par un traitement végétal ou minéral de qualité.

Il sera planté au moins deux arbres de haute tige pour 100 m² d'espaces verts pour chaque parcelle, en plus des plantations effectuées sur les espaces publics adjacents.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour deux places de stationnement.

Les arbres plantés seront de taille minimum 16/18 et auront des fosses de plantation supérieures à 3 m³ de terre de bonne qualité.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence peu consommatrice en eau.

Les dispositions relatives aux éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont définies dans l'article 13.2 du titre II du présent règlement.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 5AU

Caractère de la zone 5AU

La zone 5AU correspond à la partie du territoire située en continuité Ouest de la bretelle de l'autoroute A8, sur le site des Valettes, dont la localisation stratégique la destine à recevoir des activités économiques à vocation, notamment, commerciales, touristiques, sportives et de loisirs. Elle est également susceptible de recevoir une aire de covoiturage, en limite de la bretelle d'accès sur l'A8.

Cette zone (ex zone IIINAy du POS) a été ouverte à l'urbanisation par la mise en œuvre d'un permis de construire n°5086898c106 du 5 janvier 1990 pour la construction d'un complexe hôtelier de 6 bâtiments couvrant la totalité de sa superficie, projet d'hôtellerie finalement avorté, qui a laissé place à une friche..

L'orientation d'aménagement et de programmation n°5 du PLU prévoit le parti d'aménagement de ce secteur (cf. pièce n°2bis).

Cette zone comprend également des secteurs à risques, figurant sur les documents graphiques et réglementés en annexe (pièce N° 5.5 du PLU), relatif aux inondations où toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI).

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 5AU-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article 5AU-2 3,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage artisanal,
- les habitations légères de loisirs, ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les aires de stationnement collectif de caravanes ou de bateaux,
- les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières,
- les carrières.

ARTICLE 5AU-2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 11 du titre I du présent règlement.

2) Les ICPE sont autorisées à condition :

- Que leur fonction soit compatible avec le caractère de la zone.
- Que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.

3) Les logements de fonction et de gardiennage d'une superficie maximale de 120 m² de surface de plancher sont autorisés, à condition .

- d'être liés au gardiennage et à la surveillance des occupations et utilisations admises dans la zone,
- d'être intégrés au volume bâti du bâtiment d'activité.
- que chaque unité foncière ne reçoive pas plus d'un logement.

4) Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par un mouvement de terrain ou des plantations en harmonie avec l'organisation générale de la zone.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 5AU-3 : ACCES ET VOIRIE

Rappel : les obligations en matière d'accès et voirie doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 3 du titre II du présent règlement.

1) Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour la circulation. A ce titre, la réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait de l'alignement par rapport à la voie, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons. Toutefois, ce retrait pourra ne pas être imposé, après accords des services concernés.

2) Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune nouvelle voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 6,00 mètres.

Toute voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement de sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 5AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : les obligations en matière de desserte par les réseaux doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 4 du titre II du présent règlement.

1) Eau potable

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

2) Assainissement

2.1) Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées suivant les modalités définies par le règlement du service de l'assainissement collectif si les conditions de raccordement définies dans le cadre réglementaire sont réunies.

A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé, suivant les modalités définies par le règlement du service d'assainissement non collectif intercommunal.

Les rejets des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales sont interdits, et inversement.

Le rabattage de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau d'assainissement d'eaux usées devra faire l'objet d'une convention spéciale de déversement et d'autorisation établie par les services communaux compétents.

2.2) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

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

3) Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

4) Electricité

Pour tout projet prévoyant un raccordement électrique au réseau collectif (et non à une alimentation électrique individuelle telle que les groupes électrogènes), la desserte de l'unité foncière doit être assurée par les réseaux électriques.

Lorsque cette desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, au titre de l'article R. 111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

5) Ordures ménagères

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE 5AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 5AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Implantation des constructions par rapport aux voies

1.1) Sauf marge de recul portée au plan, toute construction (balcon non compris) doit être implantée à au moins :

- 20 mètres par rapport à l'axe de la bretelle d'accès à l'A8 et à l'axe de la RD1555.

- 40 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A8

1.2) Toutefois, une implantation différente peut être admise pour les constructions, installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2) Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

ARTICLE 5AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Toute construction (balcon compris) doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 4 mètres.

2) Toutefois, une implantation différente de celle définie au paragraphe **1)** peut être autorisée :

- Pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour des nécessités techniques, topographiques ou d'aménagement dûment démontrées : en particulier, distance de 1,50 m le long du chemin du Jas de la Paro, afin de favoriser l'implantation des constructions au Nord-Est de la zone.

ARTICLE 5AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE 5AU-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 5AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Conditions de mesure

Rappel : les conditions de mesure des constructions sont définies par l'article 10 du titre II du présent règlement. Nonobstant, les constructions réalisées en infrastructures pourront y déroger.

2) Hauteur maximale

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 12 mètres.

ARTICLE 5AU-11 : - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : les obligations en matière d'aspect extérieur des constructions doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 11 du titre II du présent règlement.

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques ainsi que tout autre dispositif d'énergie renouvelable sont autorisés, à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction.

Les chauffe-eau solaires seront de préférence disposés au sol. A défaut, ils pourront être disposés sur le garde corps des balcons, ou apposés contre les murs de soutènement.

1) Façades et revêtements

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs,...). Toutefois, les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Dans le cas de façades maçonnées, les enduits doivent présenter une finition lisse, de type gratté ou taloché fin. Les finitions présentant une forte rugosité (de type rustique, mouchetis tyroliens, ...) sont interdites.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent être implantés de manière à être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée. Leur implantation en façade est autorisée à condition qu'ils soient encastrés ou masqués par des dispositifs de même teinte que la construction.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

2) Toitures

a) pentes :

Les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes comprises entre 25 et 35%.

Toutefois, les toitures terrasses et les tropéziennes sont autorisées.

Les locaux techniques ou tout autre édicule prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

b) Couvertures :

Dans le cas de toiture en tuiles, leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes.

c) débords avals de la couverture :

Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

Dans le cas de génoises, seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation.

d) Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

3) Clôtures

La hauteur de la clôture se mesure à partir du trottoir.

a) Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

b) Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

c) Les clôtures ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur.

d) Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,20 mètres de hauteur.

4) Dispositions particulières aux éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier

Les dispositions relatives aux éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont définies par l'article 11.2 du titre II du présent règlement.

ARTICLE 5AU-12 : - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Rappel : Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies par l'article 12 du titre II du présent règlement.

2) Normes de stationnement

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation. Ces aires de stationnement seront de préférence constituées d'un revêtement perméable, de façon à permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

a) Pour les logements de fonction : 2 places par logement.

b) Pour les constructions à usage de commerce : les constructions doivent respecter l'OAP n°5 "site des Valettes".

1) Concernant les stationnements extérieurs :

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du Code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du Code du cinéma et de l'image animée, doit correspondre au trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Sont déductibles de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement :

- les espaces paysagers en pleine terre,
- les surfaces des aménagements relevant de l'article L.3114-1 du code des transports,
- les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

2) Concernant les stationnements en sous-sol :

Les niveaux de sous-sol affectés aux stationnements d'un équipement commercial ne peuvent dépasser l'emprise de la superstructure.

c) Pour les constructions à usage de restaurant : 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher.

d) Pour les constructions à usage d'artisanat, de bureaux et services : 1 place par tranche de 30m² de surface de plancher.

e) Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place par chambre.

f) Pour les autres types de constructions (liés aux activités commerciales et de services autorisées sur la zone):

Le nombre de places de stationnement doit permettre à l'ensemble des véhicules du personnel et des visiteurs de stationner à l'intérieur de l'unité foncière. En outre, le nombre de places peut être déterminé en fonction de sa capacité d'accueil, de ses spécificités de fonctionnement et des aires de stationnement public existant dans le secteur.

3) Règles particulières

En cas de modification, de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes citées aux paragraphes 1) et 2) ci-dessus (impliquant éventuellement une démolition partielle de l'existant), le nombre de places de stationnement est calculé selon la formule suivante en application des normes définies aux articles précédents :

$$P = P2 - P1$$

P = nombre de places de stationnement demandées pour l'opération.

P2 = nombre de places de stationnement correspondant à l'occupation nouvelle du sol.

P1 = nombre de places de stationnement correspondant à l'occupation antérieure du sol.

En cas de démolition totale de l'existant, le calcul est effectué comme pour une construction neuve.

4) Modalités d'application

Lorsque les ratios de stationnement sont donnés en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement à créer est le résultat de la division de la surface de stationnement nécessaire par vingt cinq (25 m²) mètres carrés.

En l'absence d'autres précisions, les calculs se font en arrondissant les résultats obtenus au nombre entier le plus élevé.

5) En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, se référer à l'article 12.2 du titre II du présent règlement.

6) Stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local ou une aire doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- Pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m², une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m². Ces aires de stationnement seront de préférence constituées d'un revêtement perméable, de façon à permettre l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE 5AU-13 : - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non construits devront être obligatoirement être aménagés par un traitement végétal ou minéral de qualité.

Les espaces plantés doivent couvrir au moins 50% de la superficie du terrain.

Il sera planté au moins deux arbres de haute tige pour 100 m² d'espaces verts, en plus des plantations effectuées sur les espaces publics adjacents.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour deux places de stationnement.

Les arbres plantés seront de taille minimum 16/18 et auront des fosses de plantation supérieures à 3 m³ de terre de bonne qualité.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence peu consommatrice en eau.

Les dispositions relatives aux éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont définies dans l'article 13.2 du titre II du présent règlement.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 6AU

Caractère de la zone 6AU

La zone 6AU correspond à la partie du territoire située au Sud de la RD1555 et au Nord de la RDN7, sur le site de Repentance-Collet Redon. Cette zone devra s'urbaniser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble avec un ou plusieurs programmes d'équipements publics, compte tenu que les terrains qui la composent sont soit insuffisamment desservis, soit non desservis.

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 6AU sont subordonnées à une modification ou à une révision du PLU. Toutefois, dans l'attente d'un aménagement d'ensemble, des extensions limitées des constructions existantes sont autorisées.

Cette zone 6AU est destinée à recevoir des constructions à usage d'activités économiques, industrielles, commerciales, artisanales, d'entrepôts, de bureaux, d'hôtellerie, d'habitat et d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. A ce titre, la réalisation du projet de Centre d'Intervention et de Secours des pompiers est autorisée.

Cette zone comprend également des secteurs à risques, figurant sur les documents graphiques et réglementés en annexe (pièce N° 5.5 du PLU), relatif aux inondations où toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI).

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 6AU-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles mentionnées à l'article 6AU-2.

ARTICLE 6AU-2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 11 du titre I du présent règlement.

2) Les ICPE sont autorisées à condition :

- Que leur fonction soit compatible avec le caractère de la zone.
- Que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.

3) Dans l'attente de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, les extensions des constructions existantes sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU.
- Que le dispositif d'assainissement autonome existant fonctionne correctement.
- Que les habitations existantes aient une surface de plancher légalement autorisée d'au moins 50 m², à la date d'approbation du PLU.

4) Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et notamment le futur Centre d'Intervention et de Secours des pompiers.

5) Les changements de destination des constructions existantes sont autorisés, à condition qu'ils correspondent à la vocation de la zone.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 6AU-3 : ACCES ET VOIRIE

Rappel : les obligations en matière d'accès et voirie doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 3 du titre II du présent règlement.

1) Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour la circulation. A ce titre, la réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait de l'alignement par rapport à la voie, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons. Toutefois, ce retrait pourra ne pas être imposé, après accords des services concernés.

Tout nouvel accès à partir de la RDN7 et de la RD1555 est interdit, sauf pour permettre le regroupement ou le remplacement d'accès existants plus dangereux. A ce titre, une sortie, uniquement réservée pour les véhicules d'intervention du Centre d'Intervention et de Secours des pompiers, est autorisée sur l'échangeur RDN7-RD1555.

2) Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune nouvelle voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 6,00 mètres. Toutefois, jusqu'à 5 lots desservis, une largeur de 4,00 mètres de chaussée ou de plate-forme roulable est autorisée.

Toute voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement de sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 6AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : les obligations en matière de desserte par les réseaux doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 4 du titre II du présent règlement.

1) Eau potable

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

2) Assainissement

2.1) Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées suivant les modalités définies par le règlement du service de l'assainissement collectif si les conditions de raccordement définies dans le cadre réglementaire sont réunies.

A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé, suivant les modalités définies par le règlement du service d'assainissement non collectif intercommunal.

Les rejets des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales sont interdits, et inversement.

Le rabattage de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau d'assainissement d'eaux usées devra faire l'objet d'une convention spéciale de déversement et d'autorisation établie par les services communaux compétents.

2.2) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

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

3) Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

4) Electricité

Pour tout projet prévoyant un raccordement électrique au réseau collectif (et non à une alimentation électrique individuelle telle que les groupes électrogènes), la desserte de l'unité foncière doit être assurée par les réseaux électriques.

Lorsque cette desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, au titre de l'article R. 111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

5) Ordures ménagères

Les nouvelles constructions doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE 6AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1) Implantation des constructions par rapport aux voies

1.1) Sauf marge de recul portée au plan, toute extension d'une construction existante (balcon non compris) doit être implantée à au moins :

- a) 75 mètres de part et d'autre de l'alignement de la RDN7 et de la RD1555.
- b) 10 mètres de l'alignement des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

1.2) Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- a) Dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes, dans les limites des volumes existants.
- b) Pour les constructions, installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment pour le Centre d'Intervention et de Secours des pompiers.
- c) Pour les extensions et les surélévations sur des emprises existantes, ne respectant pas les marges de recul visées à l'article 7AU-6 1.1). Dans le cas d'extension ou de surélévation, celle-ci peut être implantée dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la voie.

2) Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

ARTICLE 6AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'attente d'un aménagement d'ensemble, toute extension d'une construction existante doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux constructions, installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment pour le Centre d'Intervention et de Secours des pompiers.

ARTICLE 6AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE 6AU-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 6AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Conditions de mesure

Rappel : les conditions de mesure des constructions sont définies par l'article 10 du titre II du présent règlement.

2) Hauteur maximale

Dans l'attente d'un aménagement d'ensemble, toute extension d'une construction existante ne peut excéder la hauteur initiale de la construction.

En outre, la hauteur maximale de toute construction, installation ou ouvrage technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementée, notamment pour le Centre d'Intervention et de Secours des pompiers.

ARTICLE 6AU-11 : - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : les obligations en matière d'aspect extérieur des constructions doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 11 du titre II du présent règlement.

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques ainsi que tout autre dispositif d'énergie renouvelable sont autorisés, à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction.

Les chauffe-eau solaires seront de préférence disposés au sol. A défaut, ils pourront être disposés sur le garde corps des balcons, ou apposés contre les murs de soutènement.

1) Façades et revêtements

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs,...). Toutefois, les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Dans le cas de façades maçonnées, les enduits doivent présenter une finition lisse, de type gratté ou taloché fin. Les finitions présentant une forte rugosité (de type rustique, mouchetis tyroliens, ...) sont interdites.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent être implantés de manière à être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée. Leur implantation en façade est autorisée à condition qu'ils soient encastrés ou masqués par des dispositifs de même teinte que la construction.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

2) Toitures

a) pentes :

Les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes comprises entre 25 et 35%.

Toutefois, les toitures terrasses et les tropéziennes sont autorisées.

Les locaux techniques ou tout autre édicule prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

b) Couvertures :

Dans le cas de toiture en tuiles, leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes.

c) débords avals de la couverture :

Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

Dans le cas de génoises, seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation.

d) Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

3) Clôtures

La hauteur de la clôture se mesure à partir du trottoir.

a) Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

b) Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

c) Les clôtures ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur.

d) Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,20 mètres de hauteur.

4) Dispositions particulières aux éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier

Les dispositions relatives aux éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont définies par l'article 11.2 du titre II du présent règlement.

ARTICLE 6AU-12 : - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Rappel : Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies par l'article 12 du titre II du présent règlement.

2) Normes de stationnement

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation. Ces aires de stationnement seront de préférence constituées d'un revêtement perméable, de façon à permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

a) Pour les extensions des constructions existantes à usage d'habitation : 2 places par logement.

b) Pour les extensions des autres types de constructions existantes :

Le nombre de places de stationnement doit permettre à l'ensemble des véhicules du personnel et des visiteurs de stationner à l'intérieur de l'unité foncière. En outre, le nombre de places peut être déterminé en fonction de sa capacité d'accueil, de ses spécificités de fonctionnement et des aires de stationnement public existant dans le secteur.

c) Dans le cas des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de leur capacité d'accueil et de leurs besoins spécifiques, notamment pour le cas du Centre d'Intervention et de Secours des pompiers.

3) Règles particulières

En cas de modification, de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes citées aux paragraphes 1) et 2) ci-dessus (impliquant éventuellement une démolition partielle de l'existant), le nombre de places de stationnement est calculé selon la formule suivante en application des normes définies aux articles précédents :

$$P = P2 - P1$$

P = nombre de places de stationnement demandées pour l'opération.

P2 = nombre de places de stationnement correspondant à l'occupation nouvelle du sol.

P1 = nombre de places de stationnement correspondant à l'occupation antérieure du sol.

En cas de démolition totale de l'existant, le calcul est effectué comme pour une construction neuve.

4) En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, se référer à l'article 12.2 du titre II du présent règlement.

ARTICLE 6AU-13 : - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non construits devront être obligatoirement être aménagés par un traitement végétal ou minéral de qualité.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour deux places de stationnement.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence peu consommatrice en eau.

Les dispositions relatives aux éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont définies dans l'article 13.2 du titre II du présent règlement.

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 7AU

Caractère de la zone 7AU

La zone 7AU correspond à la partie du territoire située en continuité Nord de la RD1555 et de la RDN7, sur le site de Vaugrenier-Les Peyrouas. Cette zone devra s'urbaniser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble avec un ou des programmes d'équipements publics, compte tenu que les terrains qui la composent sont soit insuffisamment desservis, soit non desservis.

Cette zone 7AU est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitat ainsi que les commerces, services, activités et équipements qui en sont le complément.

Conformément à l'objectif de mixité sociale retenu dans le PADD, une attention particulière sera portée dans la zone 7AU en matière de mixité sociale de l'habitat, en assurant la production de logements à usage locatif financés par des prêts aidés de l'Etat, dans l'objectif d'améliorer la situation de carence constatée en la matière. A ce titre, un minimum de 40% de la capacité totale d'habitat devra être affecté à des logements locatifs sociaux.

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 7AU sont subordonnées à une modification ou à une révision du PLU. Toutefois, dans l'attente d'un aménagement d'ensemble, des extensions limitées des constructions existantes et des travaux d'amélioration du camping existant sont autorisés, sans que sa capacité d'accueil ne puisse être augmentée.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 7AU-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles mentionnées à l'article 7AU-2.

ARTICLE 7AU-2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 11 du titre I du présent règlement.

2) Les ICPE sont autorisées à condition :

- Que leur fonction soit compatible avec le caractère de la zone.
- Que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.

3) Mixité sociale de l'habitat

Dans la zone 7AU, un minimum de 40% de la capacité totale d'habitat doit être affectée à des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social.

4) Dans l'attente de la réalisation d'un aménagement d'ensemble :

4.1) Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU.
- Que le dispositif d'assainissement autonome existant fonctionne correctement.
- Que les habitations existantes aient une surface de plancher légalement autorisée d'au moins 50 m², à la date d'approbation du PLU.

4.2) Les annexes aux constructions existantes, ne constituant pas de surface de plancher, sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, à condition :

- Qu'une construction à destination d'habitation, régulièrement édifiée, soit présente sur le terrain.
- Que la surface totale d'emprise au sol (initiale plus construction nouvelle) des annexes n'excède pas 80 m².

4.3) Les piscines sont autorisées, à condition qu'une construction à destination d'habitation, régulièrement édifiée, soit présente sur le terrain.

5) Les travaux d'amélioration du camping existant sont autorisés, à condition :

- Qu'ils n'aient pour effet aucune extension de la surface du terrain qu'il occupe à la date d'approbation du PLU.
- Que les Habitations Légères de Loisirs qui y sont autorisées ne représentent pas plus de 20% du nombre d'emplacements.

6) Les travaux et installations nécessaires à la conservation, la modernisation ou la transformation des exploitations agricoles existantes sont autorisés, à condition d'être rendus nécessaires par l'évolution de la réglementation et des normes de la profession.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 7AU-3 : ACCES ET VOIRIE

Rappel : les obligations en matière d'accès et voirie doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 3 du titre II du présent règlement.

1) Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour la circulation. A ce titre, la réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait de l'alignement par rapport à la voie, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons. Toutefois, ce retrait pourra ne pas être imposé, après accords des services concernés.

Tout nouvel accès à partir de la RDN7 et de la RD1555 est interdit, sauf pour permettre le regroupement ou le remplacement d'accès existants plus dangereux.

2) Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune nouvelle voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 6,00 mètres. Toutefois, jusqu'à 5 lots desservis, une largeur de 4,00 mètres de chaussée ou de plate-forme roulable est autorisée.

Toute voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement de sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 7AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : les obligations en matière de desserte par les réseaux doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 4 du titre II du présent règlement.

1) Eau potable

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

2) Assainissement

2.1) Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées suivant les modalités définies par le règlement du service de l'assainissement collectif si les conditions de raccordement définies dans le cadre réglementaire sont réunies.

A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé, suivant les modalités définies par le règlement du service d'assainissement non collectif intercommunal.

Les rejets des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales sont interdits, et inversement.

Le rabattage de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau d'assainissement d'eaux usées devra faire l'objet d'une convention spéciale de déversement et d'autorisation établie par les services communaux compétents.

2.2) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

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

3) Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

4) Electricité

Pour tout projet prévoyant un raccordement électrique au réseau collectif (et non à une alimentation électrique individuelle telle que les groupes électrogènes), la desserte de l'unité foncière doit être assurée par les réseaux électriques.

Lorsque cette desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, au titre de l'article R. 111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

5) Ordures ménagères

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE 7AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 7AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Implantation des constructions par rapport aux voies

1.1) Sauf marge de recul portée au plan, toute extension d'une construction existante (balcon non compris) doit être implantée à au moins :

- a)** 75 mètres de l'alignement de la RDN7 et de la RD1555
- b)** 10 mètres de l'alignement des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

1.2) Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- a)** Dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants.
- b)** Pour les constructions, installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- c)** Pour les extensions et les surélévations sur des emprises existantes, ne respectant pas les marges de recul visées à l'article 7AU-6 1.1). Dans le cas d'extension ou de surélévation, celle-ci peut être implantée dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la voie.

2) Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

ARTICLE 7AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'attente d'un aménagement d'ensemble, toute extension d'une construction existante doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 7AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE 7AU-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 7AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Conditions de mesure

Rappel : les conditions de mesure des constructions sont définies par l'article 10 du titre II du présent règlement.

2) Hauteur maximale

Dans l'attente d'un aménagement d'ensemble, toute extension d'une construction existante ne peut excéder la hauteur initiale de la construction.

ARTICLE 7AU-11 : - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : les obligations en matière d'aspect extérieur des constructions doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 11 du titre II du présent règlement.

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques ainsi que tout autre dispositif d'énergie renouvelable sont autorisés, à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction.

Les chauffe-eau solaires seront de préférence disposés au sol. A défaut, ils pourront être disposés sur le garde corps des balcons, ou apposés contre les murs de soutènement.

1) Façades et revêtements

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs,...). Toutefois, les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Dans le cas de façades maçonnées, les enduits doivent présenter une finition lisse, de type gratté ou taloché fin. Les finitions présentant une forte rugosité (de type rustique, mouchetis tyroliens, ...) sont interdites.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent être implantés de manière à être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée. Leur implantation en façade est autorisée à condition qu'ils soient encastrés ou masqués par des dispositifs de même teinte que la construction.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

2) Toitures

a) pentes :

Les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes comprises entre 25 et 35%.

Toutefois, les toitures terrasses et les tropéziennes sont autorisées.

Les locaux techniques ou tout autre édicule prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

b) Couvertures :

Dans le cas de toiture en tuiles, leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes.

c) débords avals de la couverture :

Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

Dans le cas de génoises, seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation.

d) Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

3) Clôtures

La hauteur de la clôture se mesure à partir du trottoir.

a) Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

b) Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

c) Les clôtures ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur.

d) Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,20 mètres de hauteur.

4) Dispositions particulières aux éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier

Les dispositions relatives aux éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont définies par l'article 11.2 du titre II du présent règlement.

ARTICLE 7AU-12 : - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Rappel : Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies par l'article 12 du titre II du présent règlement.

2) Normes de stationnement

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation. Ces aires de stationnement seront de préférence constituées d'un revêtement perméable, de façon à permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

a) Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.

b) Pour les extensions des autres types de constructions existantes :

Le nombre de places de stationnement doit permettre à l'ensemble des véhicules du personnel et des visiteurs de stationner à l'intérieur de l'unité foncière. En outre, le nombre de places peut être déterminé en fonction de sa capacité d'accueil, de ses spécificités de fonctionnement et des aires de stationnement public existant dans le secteur.

3) Règles particulières

En cas de modification, de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes citées aux paragraphes 1) et 2) ci-dessus (impliquant éventuellement une démolition partielle de l'existant), le nombre de places de stationnement est calculé selon la formule suivante en application des normes définies aux articles précédents :

$$P = P2 - P1$$

P = nombre de places de stationnement demandées pour l'opération.

P2 = nombre de places de stationnement correspondant à l'occupation nouvelle du sol.

P1 = nombre de places de stationnement correspondant à l'occupation antérieure du sol.

En cas de démolition totale de l'existant, le calcul est effectué comme pour une construction neuve.

4) En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, se référer à l'article 12.2 du titre II du présent règlement.

ARTICLE 7AU-13 : - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non construits devront être obligatoirement être aménagés par un traitement végétal ou minéral de qualité.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour deux places de stationnement.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence peu consommatrice en eau.

Les dispositions relatives aux éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont définies dans l'article 13.2 du titre II du présent règlement.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A

Les zones A correspondent aux espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans la zone A, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone comprend également des secteurs à risques, figurant sur les documents graphiques et réglementés en annexe (pièce N° 5.5 du PLU), relatif aux inondations où toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI).

Cette zone comprend également des secteurs correspondant aux périmètres de protection des forages du Couloubrier où les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du 04 juin 2013. Cette DUP est intégrée en annexe (pièce N° 5.11 du PLU).

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation et l'implantation de centrales photovoltaïque au sol y sont interdits.

ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules peuvent être autorisées les occupations ou utilisations du sol, mentionnées ci-après, selon l'une des conditions particulières suivantes :

A-2-1. A condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole (telle que définie en annexe du présent règlement) en respectant le caractère de la zone et qu'elles soient regroupés autour du siège d'exploitation :

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole.
- Les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires (local technique, réserve d'eau, etc) dans la limite d'une surface de plancher maximale totale de 250 m² (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à autorisation régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée. De plus, les constructions à usage d'habitation localisées en bordure des voies bruyantes de type 1 (voie ferrée et A8) et de type 3 (RDN7, RD1555 et RD25) doivent se conformer aux prescriptions d'isolement acoustique, telles que figurant en annexe du présent PLU (pièce n° 5.2) et ce dans une bande de 300 m (type 1) et de 100 m (type 3) mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée ou de la voie la plus proche. La figuration de cette contrainte doit apparaître sur le plan du pétitionnaire.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
- Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos, etc).
- Les installations classées soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à l'exception des industries de transformation des produits agricoles.

A-2-2. A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :

- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition qu'ils respectent les dispositions définies par l'article 11 du titre I du présent règlement. En outre, seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

A-2-3. Les aménagements suivants peuvent être autorisés, pour des activités de diversification ou de vente directe à la ferme des produits de l'exploitation, s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole et utilisant l'exploitation agricole comme support :

- L'aménagement de bâtiments existants en vue de favoriser les activités agritouristiques, sous réserve qu'ils ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation.
- L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation) à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe n'excède pas 150 m² de surface de plancher. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
- L'aménagement d'un terrain de camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et campings-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

A-2-4. A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions, installations ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

A-2-5. A condition que les constructions soient repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme :

- Le changement de destination au bénéfice exclusif d'un usage d'habitation, d'hébergement hôtelier ou commercial, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole.
- De plus, toute extension n'est autorisée qu'à condition qu'elle soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU.

A-2-6 . A condition qu'une construction à destination d'habitation, régulièrement édifiée, présentant une surface de plancher initiale de 50 m², soit présente sur le terrain :

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, à condition :
 - Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU.

- Que la surface totale (initiale plus extension) n'excède pas 250 m² de surface de plancher.
- Que l'extension n'augmente pas le nombre de logement présent sur l'unité foncière.
- Que l'extension soit contigüe avec la construction principale.

- - Les annexes (à l'exception des piscines), à condition :
 - Que la surface totale d'emprise au sol des nouvelles annexes n'excède pas 50 m².
 - Que la surface totale d'emprise au sol des annexes (initiale plus construction nouvelle) n'excède pas 80m².
 - Qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la construction principale existante.
- - Les piscines, à condition :
 - Que la surface du bassin n'excède pas 50 m².
 - Qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la construction principale existante.

A-2-7. En outre :

- Toute nouvelle construction susceptible d'être autorisée dans la zone ne peut être implantée à moins de 30 mètres de l'axe des cours d'eau de la Nartuby, de l'Argens, de l'Endre et de leurs affluents.
- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, figurant sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol sont autorisées, à condition de respecter les prescriptions du PPRI.
- Dans les secteurs correspondant aux périmètres de protection des forages du Couloubrier, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du 04 juin 2013.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour la circulation. A ce titre, la réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait de l'alignement par rapport à la voie, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons. Toutefois, ce retrait pourra ne pas être imposé, après accords des services concernés.

Tout nouvel accès à partir de la RDN7, de la RD1555, de la RD125 et de la RD825 est interdit, sauf pour permettre le regroupement ou le remplacement d'accès existants plus dangereux.

2) Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 4,00 mètres. Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie s'il est prévu des aires de croisement.

Toute voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les obligations en matière de desserte par les réseaux doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 4 du titre II du présent règlement.

1) Eau potable

Les constructions autorisées à l'article A-2 doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions et installations autorisées à l'article A-2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage, puits particuliers, ou tout autre ouvrage et doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès des services compétents.

Pour tout usage autre qu'unifamilial, (gîte, agroalimentaire, ERP...) l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.

2) Assainissement

2.1) Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées suivant les modalités définies par le règlement du service de l'assainissement collectif si les conditions de raccordement définies dans le cadre réglementaire sont réunies.

A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé, suivant les modalités définies par le règlement du service d'assainissement non collectif intercommunal.

Les rejets des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales sont interdits, et inversement.

Le rabattage de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau d'assainissement d'eaux usées devra faire l'objet d'une convention spéciale de déversement et d'autorisation établie par les services communaux compétents.

2.2) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur toute unité foncière devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif peut être demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'installation de citernes de récupération des eaux pluviales à des fins d'utilisations domestiques (arrosage ; nettoyage ; etc...) est fortement conseillée.

3) Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

4) Electricité

Pour tout projet prévoyant un raccordement électrique au réseau collectif (et non à une alimentation électrique individuelle telle que les groupes électrogènes), la desserte de l'unité foncière doit être assurée par les réseaux électriques.

Lorsque cette desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, au titre de l'article R. 111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les constructions et installations admises à l'article A2 ou à un usage agricole sont interdits.

ARTICLE A-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1) Sauf marge de recul portée au plan, toute construction susceptible d'être autorisée dans la zone (balcon non compris) doit respecter un recul minimum :

a) De 100 mètres par rapport à l'axe de l'A8. Toutefois, cette distance peut être réduite, conformément à l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme (voir article 12 du titre 1 du présent règlement).

b) De 75 mètres par rapport à l'axe de la RDN7, de la RD1555 et de la RD25. Toutefois, cette distance peut être réduite, conformément à l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme (voir article 13 du titre 1 du présent règlement).

c) De 25 mètres par rapport à l'axe de la RD125.

d) De 35 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée, pour les habitations. Cette distance est réduite à 6 mètres pour les autres bâtiments.

e) De 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies départementales.

f) De 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

2) Toutefois, des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus sont autorisées pour :

- Les extensions, les reconstructions et les surélévations sur des emprises existantes, ne respectant pas les marges de recul visées à l'article A-6 1. Dans le cas d'extension, celle-ci peut être implantée dans le prolongement du nu de la façade existante parallèle à la voie. Dans le cas de reconstruction, celle-ci doit être implantée sur l'emprise initiale.
- Les constructions, installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 5 mètres.

2) Toutefois, pour l'implantation des serres, cette distance est ramenée à 2 mètres.

3) De plus, des implantations différentes de celles définies aux paragraphes 1°) et 2°) peuvent être autorisées pour les extensions des bâtiments existants ne respectant pas les règles énoncées ci-dessus et les constructions, installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de l'autre construction ne soit pas inférieure à 4 mètres.

Toutefois, une distance supplémentaire peut être autorisée en cas de nécessité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Conditions de mesure

Les conditions de mesure des constructions sont définies par l'article 10 du titre II du présent règlement.

2) Hauteur maximale

Les constructions à usage d'habitation ne peuvent excéder une hauteur maximale de 7,00 mètres, à l'exception des annexes dont la hauteur ne peut excéder 3,50 mètres.

Pour les autres bâtiments, cette hauteur maximale ne peut excéder 5,00 mètres.

3) Toutefois, cette disposition ne s'applique pas :

- Aux dépassements éventuels dus à des nécessités techniques.
- Aux restaurations, extensions ou reconstructions des constructions existantes (antérieurement à la date d'approbation du PLU) ayant une hauteur maximale supérieure à celle énoncée ci-avant. Dans ce cas, la hauteur du faîtage initial ne peut être dépassée.
- Aux constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux murs de soutènement, aux restanques et aux talus dont la hauteur maximale ne peut excéder 2,00 mètres.

ARTICLE A-11 : - ASPECT EXTERIEUR

1) Implantation des constructions

Les bâtiments doivent utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au minimum.

2) Façades et revêtements

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité de nature à favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement. Toutefois, les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Dans le cas de façades maçonnées, les enduits doivent présenter une finition lisse, de type gratté ou taloché fin. Les finitions présentant une forte rugosité (de type rustique, mouchetis tyroliens, ...) sont interdites.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques ainsi que tout autre dispositif d'énergie renouvelable sont autorisés, à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction et que, le cas échéant, sa fonction agricole principale n'en soit pas affectée. La pose de panneaux solaires photovoltaïques et thermiques au sol est interdite. Au sein du site classé du Rocher de Roquebrune et de ses abords, ces panneaux et dispositifs doivent être aussi peu visibles que possible et le nombre de ces panneaux est limité à 2 maximum. De plus, leur implantation sera étudiée au cas par cas et ils seront interdits en cas d'atteinte au patrimoine architectural et urbain du site classé du Moulin des Serres et de ses abords.

3) Toitures

a) pent

Les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes avoisinant 30%.

Toutefois, les toitures terrasses et les tropéziennes sont autorisées. Dans ce cas, leurs revêtements de finition doivent être, de préférence, végétalisés ou réalisés en carrelage dans des teintes identiques à la toiture.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la façade.

b) Couvertures

Dans le cas de toitures en tuiles, leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes.

c) Débords avals de la couverture :

Dans le cas de toitures en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

Dans le cas de génoises, seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation.

d) Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

4) Clôtures

La hauteur de la clôture se mesure à partir du terrain naturel.

a) Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

b) Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux , etc...).

c) Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

d) Les clôtures ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur. Le long des limites séparatives, elles doivent être conçues afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.

e) Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,20 mètres de hauteur.

5) Murs de soutènement

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci.

Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et, à ce titre, doit être :

- soit traité en pierres sèches (utilisation de pierres locales).
- soit habillé d'un parement en pierres sèches ou en pierres jointoyées à l'aide d'un mortier de base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales).

6) Divers

Il convient de limiter au maximum la longueur des voies de circulation interne aux parcelles, en prenant en considération notamment la topographie du lieu, la forme de la parcelle, la ou les voies de desserte existantes et en privilégiant la solution la plus rationnelle et la moins dommageable pour le site.

7) Dispositions particulières aux éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier

Les dispositions relatives aux éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont définies par l'article 11.2 du titre II du présent règlement.

ARTICLE A-12 : - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies par l'article 12 du titre II du présent règlement.

2) Normes de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation. Ces aires de stationnement seront de préférence constituées d'un revêtement perméable, de façon à permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
- b) pour les activités d'accueil et de tourisme à la ferme : 1 place par unité d'hébergement plus une place pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.
- c) Pour les constructions à usage de commercialisation des produits issus de l'activité de l'exploitation : 1 place pour 20 m² de surface de plancher.

ARTICLE A-13 : - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'aménagement des abords des constructions doit contribuer à leur insertion harmonieuse dans le paysage environnant. Des aménagements végétaux de qualité doivent être prévus afin d'atteindre l'objectif d'harmonisation précité.

La végétation existante sera le plus souvent conservée et tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès aux bâtiments.

Les dispositions relatives aux éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont définies dans l'article 13 du titre II du présent règlement.

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N

La zone N recouvre les espaces naturels de la commune, équipés ou non, qui sont à préserver en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N comprend les quatre secteurs suivants :

- Un secteur Ncamp, situé sur les sites de la Noguière et des Valettes, dans lequel les améliorations des activités existantes de camping-caravaning et de Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) sont autorisées. Ce secteur comprend un sous-secteur Ncamp1 correspondant au PRL de la Noguière. Dans le secteur Ncamp et le sous-secteur Ncamp1, l'habitat permanent est strictement interdit et la capacité d'accueil existante, correspondant au nombre d'emplacements légalement autorisés, ne peut être augmentée.

- Un secteur Ncan, situé sur le site des Canebières, réservé à une activité existante de PRL. A l'intérieur du secteur, seules les Habitations Légères de loisirs (HLL), ainsi que les constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement du PRL sont autorisés. Dans ce secteur, l'habitat permanent est strictement interdit et la capacité d'accueil existante, correspondant au nombre d'emplacements légalement autorisés, ne peut être augmentée.

- Un secteur Nch, correspondant au lotissement des Charles, dans lequel les extensions limitées des habitations existantes ainsi que quelques nouvelles constructions, sont autorisées.

- Un secteur Nh où les extensions des hébergements hôteliers existants sont autorisées, sous conditions.

Cette zone comprend également des secteurs à risques, figurant sur les documents graphiques et réglementés en annexe (pièce N° 5.5 du PLU), relatif aux inondations où toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI).

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Dans la zone N :

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, à condition :
 - Que cette extension ne concerne que des constructions à usage d'habitation d'au moins 50 m² de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
 - Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU.
 - Que la surface totale (initiale plus extension) n'excède pas 250 m² de surface de plancher.
 - Que l'extension n'augmente pas le nombre de logement présent sur l'unité foncière.
 - Que l'extension soit contigüe avec la construction principale.

- Les annexes (à l'exception des piscines), à condition :
 - Qu'elles soient implantées sur des unités foncières supportant une construction à usage d'habitation d'au moins 50 m² de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
 - Que la surface totale d'emprise au sol des nouvelles annexes n'excède pas 50 m².
 - Que la surface totale d'emprise au sol des annexes (initiale plus construction nouvelle) n'excède pas 80m².
 - Qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la construction principale existante.

- Les piscines, à condition :
 - Qu'elles soient implantées sur des unités foncières supportant une construction à usage d'habitation d'au moins 50 m² de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
 - Que la surface du bassin n'excède pas 50 m².
 - Qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la construction principale existante.

- Les extensions des constructions existantes nécessaires au maintien et au développement des activités agro-sylvopastorales, sous réserve :
 - De la présence effective d'un siège d'exploitation sur l'unité foncière.
 - Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU.
 - Que la surface totale (initiale plus extension) n'excède pas 250 m² de surface de plancher.

-Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

-Les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, notamment ceux liés et nécessaires à l'exploitation des autoroutes et à leur mise en sécurité. De même, les aires de stationnement de covoiturage sont autorisées, à condition qu'elles soient aménagées dans un objectif d'intégration paysagère et de développement durable. Dans ce cas, l'emploi de matériaux drainants pourra être préconisé.

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions, installations ou aménagements autorisés dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou le libre écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et notamment ceux relatifs à l'exploitation des autoroutes et à leur mise en sécurité sont autorisés.

- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, figurant sur les documents graphiques :

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées, à condition de respecter les prescriptions du PPRI.

- Dans le secteur Ncamp :

- Les travaux d'amélioration et de mise en sécurité des campings-caravanings existants, à condition :

-Que la surface de plancher maximale des constructions nécessaires à son fonctionnement n'excède pas 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU.

-Que les Habitations Légères de loisirs, qui y sont autorisées respectent l'article R.111-38 4° du code de l'urbanisme.

- Dans le sous-secteur Ncamp1 :

- Les travaux d'amélioration et de mise en sécurité du parc résidentiel de loisirs existant, à condition que la surface de plancher maximale des constructions nécessaires à son fonctionnement n'excède pas 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU.

-Dans le secteur Ncan :

- Les travaux d'amélioration et de mise en sécurité du parc résidentiel de loisirs existant.

-A ce titre, aucune nouvelle HLL ne peut être autorisée. Seule la construction d'une piscine individuelle sur tout lot disposant déjà d'une HLL peut être autorisée.

-En outre, aucune extension possible des équipements communs existants ne peut être autorisée, à l'exception des piscines collectives et des aménagements qui leur sont liés (plages extérieures, ...).

-Dans le secteur Nch :

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation ou d'activités commerciales, à condition :
 - De respecter l'emprise au sol maximale définie à l'article N-9.
 - Que la surface totale (initiale plus extension) n'excède pas 250 m² de surface de plancher.
- Les piscines sont autorisées, à condition qu'elles soient implantées sur des unités foncières supportant une construction à usage d'habitation d'au moins 50 m² de surface de plancher et que la surface du bassin n'excède pas 50 m².
- Les annexes à l'habitation sont autorisées, à condition qu'elles soient implantées sur des unités foncières supportant une construction à usage d'habitation d'au moins 50 m² de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et que leur emprise au sol n'excède pas 50 m².
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'activités qui en sont le complément, à condition :
 - Qu'elles ne soient issues d'aucune division parcellaire (tout nouveau lotissement ou ensemble d'habitation est interdit).
 - Qu'elles respectent l'emprise au sol maximale définie à l'article N-9.
 - Que la surface totale n'excède pas 250 m² de surface de plancher.

-Dans le secteur Nh :

- Les extensions des constructions existantes à vocation d'hébergements hôteliers sont autorisées, à condition qu'elles n'excèdent pas 50% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU.
- Les piscines sont autorisées, à condition qu'elles soient destinées au fonctionnement des hébergements hôteliers et que la surface du bassin n'excède pas 80 m².
- Les annexes sont autorisées, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 80 m².
- Les logements de fonction et de gardiennage sont autorisés, à condition d'être implantés dans les bâtiments existants et qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des activités d'hébergements hôteliers.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-3 : ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être

appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour la circulation. A ce titre, la réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail, ...), celui-ci sera situé en retrait de l'alignement par rapport à la voie, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons. Toutefois, ce retrait pourra ne pas être imposé, après accords des services concernés.

Tout nouvel accès à partir de la RDN7, de la RD1555, de la RD25 et de la RD125 est interdit, sauf pour permettre le regroupement ou le remplacement d'accès existants plus dangereux.

2) Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune nouvelle voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 5,00 mètres. Toutefois, jusqu'à 5 lots desservis, une largeur de 4,00 mètres de chaussée ou de plate-forme roulable est autorisée.

Toute voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions et installations autorisées à l'article N-2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage, puits particuliers, ou tout autre ouvrage, conformément aux prescriptions réglementaires.

Pour tout usage autre qu'unifamilial, (gîte, agroalimentaire, ERP...) l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.

2) Assainissement

2.1) Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées suivant les modalités définies par le règlement du service de l'assainissement collectif si les conditions de raccordement définies dans le cadre réglementaire sont réunies.

A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé, suivant les modalités définies par le règlement du service d'assainissement non collectif intercommunal.

Les rejets des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales sont interdits, et inversement.

Le rabattage de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau d'assainissement d'eaux usées devra faire l'objet d'une convention spéciale de déversement et d'autorisation établie par les services communaux compétents.

2.2) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur toute unité foncière devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

3) Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

4) Electricité

Pour tout projet prévoyant un raccordement électrique au réseau collectif (et non à une alimentation électrique individuelle telle que les groupes électrogènes), la desserte de l'unité foncière doit être assurée par les réseaux électriques.

Lorsque cette desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, au titre de l'article R. 111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

ARTICLE N-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute division parcellaire peut être refusée si son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique sont de nature à compromettre gravement le caractère agricole ou naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques.

Dans le secteur Ncan, la superficie minimale par lot du PRL est de 200m².

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

- Dans la zone N :

1) Sauf marge de recul portée au plan, toute construction susceptible d'être autorisée dans la zone (balcon non compris) doit respecter un recul minimum :

a) De 100 mètres par rapport à l'axe de l'A8. Toutefois, cette distance peut être réduite, conformément à l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme (voir article 12 du titre 1 du présent règlement).

b) De 75 mètres par rapport à l'axe de la RDN7, de la RD1555 et de la RD25. Toutefois, cette distance peut être réduite, conformément à l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme (voir article 13 du titre 1 du présent règlement).

c) De 25 mètres par rapport à l'axe de la RD125.

d) De 35 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée, pour les habitations. Cette distance est réduite à 6 mètres pour les autres bâtiments.

e) De 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies départementales.

f) De 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

2) Toutefois, des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus sont autorisées pour :

- Les extensions, les reconstructions et les surélévations sur des emprises existantes, ne respectant pas les marges de recul visées à l'article A-6 1. Dans le cas d'extension, celle-ci peut être implantée dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la voie. Dans le cas de reconstruction, celle-ci doit être implantée sur l'emprise initiale.
- Les constructions, installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans le secteur Ncan, les constructions annexes (abris de jardin, ...) et les piscines ne peuvent être implantées à moins de 1 mètre des voies.

ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Dans la zone N :

1) Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 4 mètres.

2) De plus, des implantations différentes de celle définie à l'article N-7 1) peuvent être autorisées :

-Pour les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées ci-dessus.

-Pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

-Pour les piscines qui ne peuvent être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

3) Dans le secteur Ncan, les HLL, les constructions annexes (abris de jardin, ...) et les piscines ne peuvent être implantées à moins de 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Dans le secteur Ncan, les constructions annexes (abris de jardin, ...) doivent être soit accolées soit implantées à une distance minimale de 3 mètres de toute HLL.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nch, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 3% de la superficie du terrain.

Dans le secteur Ncan :

- L'emprise au sol des piscines implantées à l'intérieur des lots ne peut excéder 30m².

ARTICLE N-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Conditions de mesure

Rappel : les conditions de mesure des constructions sont définies par l'article 10 du titre II du présent règlement.

2) Hauteurs maximales

a) Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 7 mètres, à l'exception des annexes aux habitations existantes dont la hauteur ne peut excéder 3,50 mètres.

b) Dans le secteur Ncan :

- Les HLL et les constructions annexes (abris de jardin, ...) ne peuvent excéder une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit et 4,80 mètres au faîtage.
- Les constructions communes nécessaires au fonctionnement du PRL ne peuvent excéder une hauteur maximale de 7 mètres.

c) Dans le secteur Nh, les extensions des constructions hôtelières existantes ne peuvent excéder 14 mètres.

d) Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux restaurations, extensions ou reconstructions à l'identique des constructions existantes (antérieurement à la date d'approbation du PLU) ayant une hauteur maximale supérieure à celles énoncées ci-avant. Dans ce cas, la hauteur du faîtage initial ne peut être dépassée.

- Aux constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux murs de soutènement, aux restanques et aux talus dont la hauteur maximale ne peut excéder 2,00 mètres, à l'exception du secteur Ncan.
- Dans le secteur Ncan, les murs de soutènement ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,00 mètre. Toutefois, dans le cas d'un terrain dont la pente nécessiterait la construction d'un mur d'une hauteur supérieure à 1,00 mètre, l'édification d'un ou plusieurs autres murs ne dépassant pas 1,00 mètre de hauteur pourra être effectuée. Ces murs en escalier devront être espacés d'au moins 1,00 mètre les uns des autres afin de permettre l'implantation d'une haie vive dissimulant le mur supérieur. Le drainage des eaux pluviales devra être assuré en conséquence sans perturber les parcelles voisines.

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel : les obligations en matière d'aspect extérieur des constructions doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 11 du titre II du présent règlement.

1) Implantation des constructions

Les bâtiments doivent utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au minimum.

2) Façades et revêtements

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité de nature à favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement. Toutefois, les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Dans le cas de façades maçonnées, les enduits doivent présenter une finition lisse, de type gratté ou taloché fin. Les finitions présentant une forte rugosité (de type rustique, mouchetis tyroliens, ...) sont interdites.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques ainsi que tout autre dispositif d'énergie renouvelable sont autorisés, à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction. Au sein du site classé du Moulin des Serres et de ses abords, ces panneaux et dispositifs doivent être aussi peu visibles que possible et le nombre de ces panneaux est limité à 2 maximum. De plus, leur implantation sera étudiée au cas par cas et ils seront interdits en cas de co-visibilité avec le Rocher de Roquebrune et ses abords.

3) Toitures

a) pents

Les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes avoisinant 30%.

Toutefois, les toitures terrasses et les tropéziennes sont autorisées. Dans ce cas, leurs revêtements de finition doivent être, de préférence, végétalisés ou réalisés en carrelage dans des teintes identiques à la toiture.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la façade.

b) Couvertures

Dans le cas de toitures en tuiles, leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes.

c) Débords avals de la couverture :

Dans le cas de toitures en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

Dans le cas de génoises, seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation.

d) Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

4) Clôtures

La hauteur de la clôture se mesure à partir du terrain naturel.

a) Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

b) Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

c) Les clôtures ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur.

d) Dans les secteurs Ncan et Nch, les murs pleins sont interdits, à l'exception des lots du secteur Nch donnant sur la RD25.

e) Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,20 mètres de hauteur.

5) Murs de soutènement

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci.

Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et, à ce titre, doit être :

- soit traité en pierres sèches (utilisation de pierres locales).

- soit habillé d'un parement en pierres sèches ou en pierres jointoyées à l'aide d'un mortier de base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales).

6) Divers

Il convient de limiter au maximum la longueur des voies de circulation interne aux parcelles, en prenant en considération notamment la topographie du lieu, la forme de la parcelle, la ou les voies de desserte existantes et en privilégiant la solution la plus rationnelle et la moins dommageable pour le site.

7) Dispositions particulières aux éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier

Les dispositions relatives aux éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont définies par l'article 11.2 du titre II du présent règlement.

ARTICLE N-12 : - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Rappel : les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies par l'article 12 du titre II du présent règlement.

2) Normes de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation. Ces aires de stationnement seront de préférence constituées d'un revêtement perméable, de façon à permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

- a)** Pour les constructions à usage d'habitation : 2 place par logement.
- b)** Pour les constructions à usage hôtelier et assimilable : 1 place par chambre.
- c)** Pour les constructions à usage artisanal ou commercial : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- d)** Dans le secteur Ncan : 2 places par lot.

ARTICLE N-13 : - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'aménagement des abords des constructions doit contribuer à leur insertion harmonieuse dans le paysage environnant. Des aménagements végétaux de qualité doivent être prévus afin d'atteindre l'objectif d'harmonisation précité.

La végétation existante sera le plus souvent conservée et tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès aux bâtiments.

Les dispositions particulières relatives aux éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont définies dans l'article 13.2 du titre II du présent règlement.

ANNEXE 1

RELATIVE AU REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES

CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT NECESSAIRES A SON ACTIVITE

En application des articles L 311-1 et L 312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (SMA). La SMA est fixée par arrêté préfectoral.

Pour les exploitations agricoles dont les types de production végétales et/ou animales ne disposent pas de SMA définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés devront être au moins égaux à 1,5 SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que prévues par l'article L.311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

ANNEXE 2

BATIMENTS QUI PEUVENT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

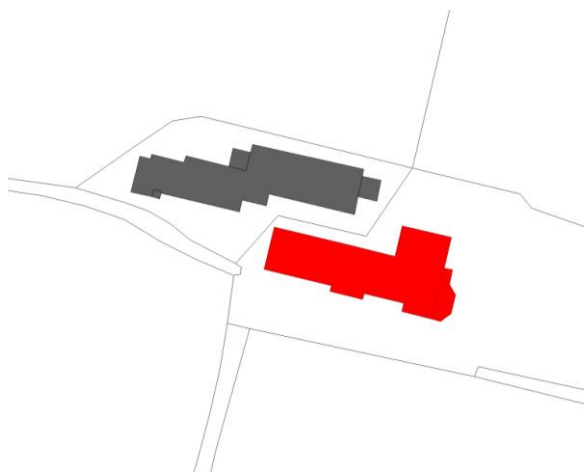
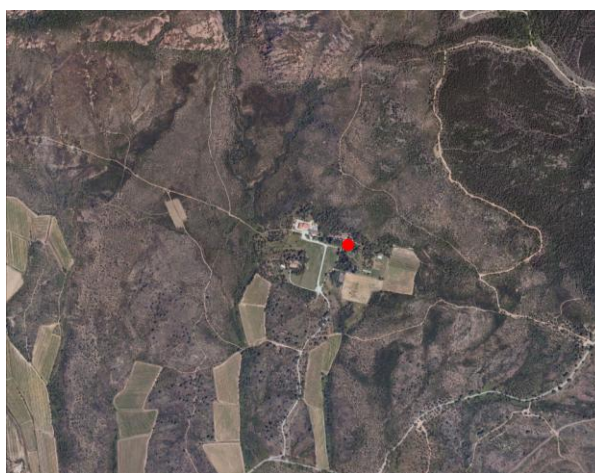
Les fiches descriptives des bâtiments concernés par l'application de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme sont présentées ci-après.

FICHE DE CHANGEMENT DE DESTINATION N°1

Dénomination	Domaine du Rouet
Lieu-dit	Le Rouet
Référence cadastrale	Section C - Parcelle 197
Identification sur les documents graphiques	Zone A - N°26
Destination et usage actuel	Habitation
Nouvelles destinations autorisées	Habitation Hébergement hôtelier et touristique Commerce

Caractéristiques

Le bâtiment concerné par le changement de destination se situe au Nord de la commune, sur le domaine agricole du Rouet. Il correspond à une ancienne maison de Maître qui se développe sur 2 ou 3 niveaux (corps central et ailes latérales). Son emprise au sol totale avoisine 472 m². Ce bâtiment fait partie du hameau agricole du Rouet.



Localisation sur photo aérienne et sur cadastre
(le bâtiment en rouge est celui qui peut faire l'objet d'un changement de destination)

Reportage photographique



Nota

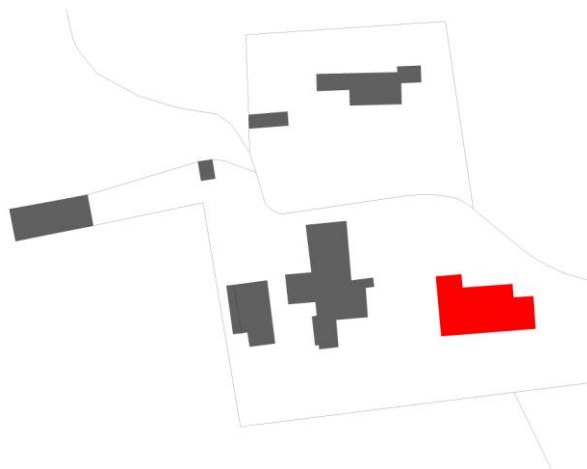
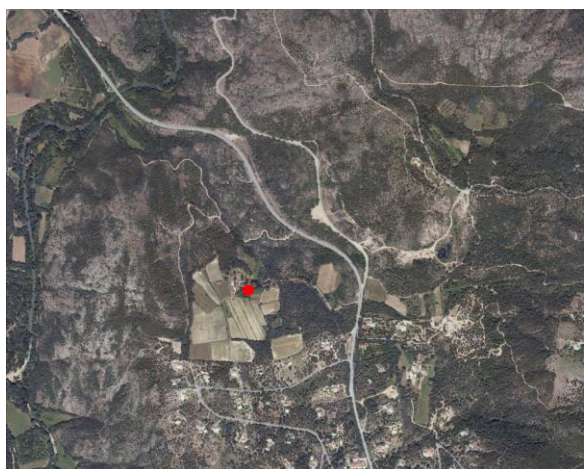
L'ensemble du hameau du Rouet, dont l'ancienne maison de Maître, est identifié comme élément de patrimoine bâti à protéger (Cf. Article 11 du Titre 2 du règlement). A ce titre, le hameau porte le n°25 dans la liste correspondante et figure sur les documents graphiques (Planche 4-b : Zonage Nord).

FICHE DE CHANGEMENT DE DESTINATION N°2

Dénomination	Domaine des Preyres
Lieu-dit	Les Preyres
Référence cadastrale	Section BI - Parcelle 2
Identification sur les documents graphiques	Zone A - N°28
Destination et usage actuel	Habitation
Nouvelles destinations autorisées	Habitation Hébergement hôtelier et touristique Commerce

Caractéristiques

Le bâtiment concerné par le changement de destination se situe, au Sud de la commune, sur le domaine agricole des Preyres. Il correspond à une ancienne maison de Maître qui se développe sur une emprise au sol avoisinant 291 m².



*Localisation sur photo aérienne et sur cadastre
(le bâtiment en rouge est celui qui peut faire l'objet d'un changement de destination)*

Reportage photographique



Nota

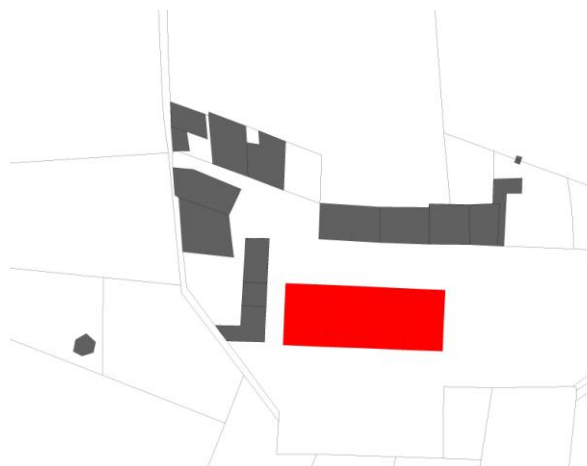
Le bâtiment concerné est également identifié au titre du patrimoine bâti à protéger (Cf. Article 11 du Titre 2 du règlement). A ce titre, il porte le n°27 dans la liste correspondante et figure sur les documents graphiques (Planche 4-c : Zonage Sud - Partie 1).

FICHE DE CHANGEMENT DE DESTINATION N°3

Dénomination	Hameau du Collet-Redon
Lieu-dit	Le Collet-Redon
Référence cadastrale	Section AA - Parcelles 87-88-89-90
Identification sur les documents graphiques	Zone A - N°29
Destination et usage actuel	Habitation Exploitation agricole
Nouvelles destinations autorisées	Habitation Hébergement hôtelier et touristique Commerce

Caractéristiques

Le bâtiment concerné par le changement de destination se situe, à l'Ouest de la commune, sur le domaine agricole du Collet-Redon. Il correspond à une ancienne maison de Maître qui se développe sur 2 ou 3 niveaux (construction centrale et ailes latérales) et constitue un des trois corps principaux du hameau. L'emprise au sol totale de ce bâtiment se développe sur environ 655 m².



*Localisation sur photo aérienne et sur cadastre
(le bâtiment en rouge est celui qui peut faire l'objet d'un changement de destination)*

Reportage photographique



Nota

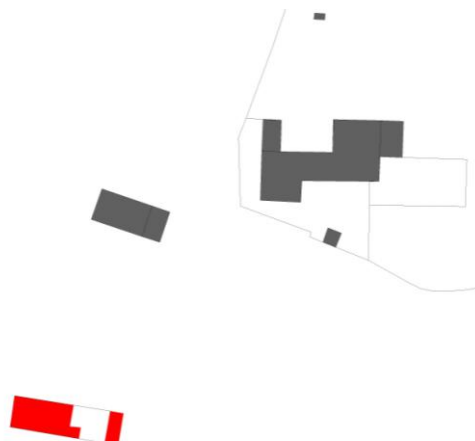
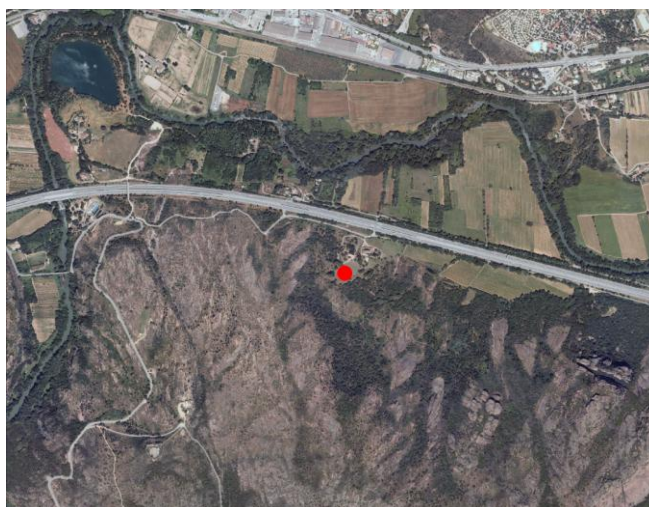
Le bâtiment concerné est également identifié au titre du patrimoine bâti à protéger (Cf. Article 11 du Titre 2 du règlement). A ce titre, il porte le n°40 dans la liste correspondante et figure sur les documents graphiques (Planche 4-a : Zonage Centre).

FICHE DE CHANGEMENT DE DESTINATION N°4

Dénomination	Domaine de la Roquette
Lieu-dit	La Roquette
Référence cadastrale	Section D - Parcelle 273
Identification sur les documents graphiques	Zone A - N°37
Destination et usage actuel	Bergerie
Nouvelles destinations autorisées	Habitation Hébergement hôtelier et touristique Commerce

Caractéristiques

Le bâtiment concerné par le changement de destination se situe en partie centrale de la commune, au Sud de la voie ferrée, sur le domaine agricole de la Roquette. Il correspond à une ancienne bergerie qui se développe sur une emprise au sol avoisinant 240 m².



Localisation sur photo aérienne et sur cadastre
(le bâtiment en rouge est celui qui peut faire l'objet d'un changement de destination)

Reportage photographique

Le propriétaire a refusé que son bâtiment soit photographié, aucun cliché ne peut être associé à la présente fiche.

Nota

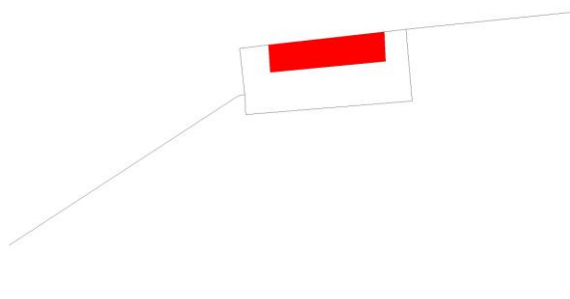
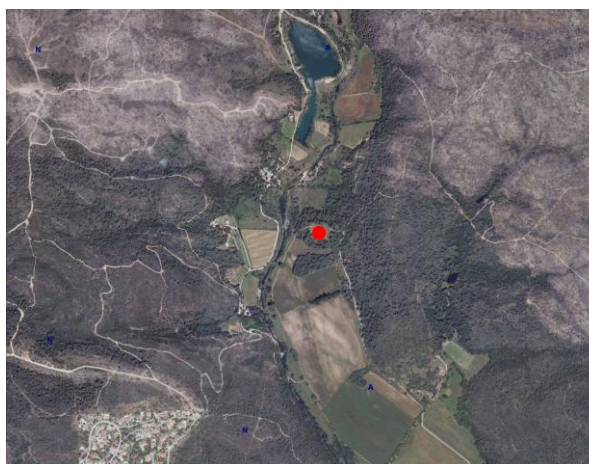
Le bâtiment concerné est également identifié au titre du patrimoine bâti à protéger (Cf. Article 11 du Titre 2 du règlement). A ce titre, il porte le n°37 dans la liste correspondante et figure sur les documents graphiques (Planche 4-c : Zonage Sud - Partie 1).

FICHE DE CHANGEMENT DE DESTINATION N°5

Dénomination	Domaine de la Combe
Lieu-dit	La Combe
Référence cadastrale	Section C - Parcelle 95
Identification sur les documents graphiques	Zone A - N°38
Destination et usage actuel	Bergerie (aujourd'hui inoccupée)
Nouvelles destinations autorisées	Habitation Hébergement hôtelier et touristique Commerce

Caractéristiques

Le bâtiment concerné par le changement de destination se situe, à l'Est de la commune, sur le domaine agricole de la Combe. Il correspond à une ancienne bergerie qui se développe sur une emprise au sol avoisinant 193 m².



Localisation sur photo aérienne et sur cadastre
(le bâtiment en rouge est celui qui peut faire l'objet d'un changement de destination)

Reportage photographique



Nota

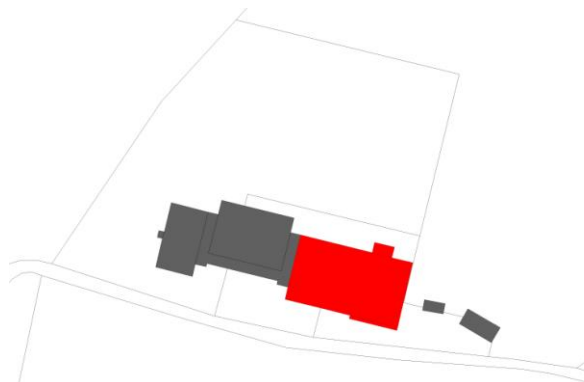
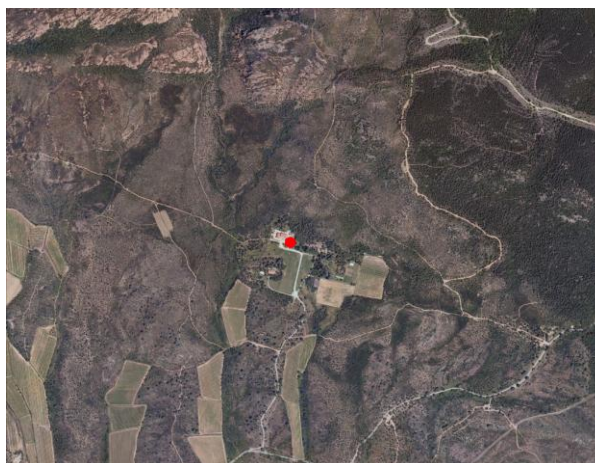
Le bâtiment concerné figure sur les documents graphiques (Planche 4-a : Zonage Centre). Il n'est pas identifié au titre du patrimoine bâti à protéger. Seule une ancienne maison de Maître, située au Sud-Est, sur le domaine, est intégrée dans la liste correspondante (n°30).

FICHE DE CHANGEMENT DE DESTINATION N°6

Dénomination	Domaine du Rouet
Lieu-dit	Le Rouet
Référence cadastrale	Section C - Parcelle 281
Identification sur les documents graphiques	Zone A - N°39
Destination et usage actuel	Commerce et stockage (débaras, archives)
Nouvelles destinations autorisées	Habitation Hébergement hôtelier et touristique Commerce

Caractéristiques

Le bâtiment concerné par le changement de destination se situe, au Nord de la commune, sur le domaine agricole du Rouet. Il se développe sur 2 niveaux (R+1); dont le rez de chaussée reçoit un espace de vente des produits issus de l'exploitation et du stockage, l'étage étant destiné à l'habitation, aux bureaux et aux archives. Le changement de destination concerne l'étage pour une emprise au sol avoisinant 198 m². Ce bâtiment fait partie du hameau agricole du Rouet.



*Localisation sur photo aérienne et sur cadastre
(le bâtiment en rouge est celui qui peut faire l'objet d'un changement de destination)*

Reportage photographique



Nota

L'ensemble du hameau du Rouet est identifié comme élément de patrimoine bâti à protéger (Cf. Article 11 du Titre 2 du règlement). A ce titre, le hameau porte le n°25 dans la liste correspondante et figure sur les documents graphiques (Planche 4-b : Zonage Nord).

ANNEXE 3

RELATIVE AUX REGLES FIXEES PAR LA MISEN

Les règles fixées par la MISEN, relatives aux rejets d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol et dans le sous-sol, conformément à l'article et à la rubrique concernés du code de l'environnement, sont annexées au présent règlement.



PRÉFET DU VAR



MISSION INTER-SERVICES DE L'EAU ET DE LA NATURE

Application de l'article L 214-1 du Titre II du Livre III du
Code de l'Environnement

Rubrique 2.1.5.0 :

Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles
ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet,
augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin
naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet dont la
superficie est supérieure à 1 ha

Règles générales à prendre en compte
dans la conception et la mise en œuvre des réseaux et ouvrages
pour le département du Var

Janvier 2014

Adresse postale : Préfecture du Var - DDTM - Boulevard du 112ème Régiment d'Infanterie CS 31209 - 83070 TOULON CEDEX

Accueil du public DDTM : 244 avenue de l'Infanterie de Marine à Toulon
Téléphone 04 94 46 83 83 - Fax 04 94 46 32 50 - Courriel ddtm@var.gouv.fr

www.var.gouv.fr

Préambule

Le principe des techniques compensatoires a pour objectif de rendre l'urbanisation sans effet vis-à-vis des phénomènes pluvieux. Le dossier loi sur l'eau doit évaluer l'incidence du projet sur l'eau et les milieux aquatiques en respect de l'article L.211-1 du code de l'environnement.

Le pétitionnaire est responsable et tenu de respecter les valeurs et engagements annoncés dans le dossier de demande (calculs, dimensionnement, mesures compensatoires...). L'obtention de l'autorisation ou de l'accord sur la déclaration constitue un préalable à tout commencement des travaux.

A tout moment, les agents chargés de la police de l'eau et des milieux aquatiques auront libre accès au chantier et aux ouvrages après leur réalisation et pourront effectuer des contrôles.

Réglementation et implantation

La rubrique **2.1.5.0** de l'article R.214-1 du code de l'environnement concerne les rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :

- **supérieure ou égale à 20 ha** : il s'agira d'une procédure **d'autorisation** ;
- **supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha** : il s'agira d'une procédure de **déclaration**.

D'une façon générale, l'implantation des réseaux et ouvrages doit prendre en compte les spécificités environnementales locales, à savoir :

- éviter les zones d'intérêt écologique, floristique et faunistique existantes dans le milieu terrestre comme aquatique (préservation des écosystèmes aquatiques),
- ne pas engendrer de dégradation de la qualité des eaux superficielles et souterraines (objectif de protection des eaux) et satisfaire aux exigences de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable,
- ne pas perturber l'écoulement naturel des eaux susceptible d'aggraver le risque d'inondation à l'aval comme à l'amont.

Pour les projets situés dans ou à proximité des sites Natura 2000, si le rejet des eaux pluviales est susceptible d'avoir un impact sur une zone Natura 2000, le dossier comportera une évaluation des incidences sur les espèces et habitats concernés dont le degré de précision sera adapté à l'incidence du projet sur la zone Natura 2000.

Les autres compatibilités qui sont à vérifier concernent notamment les :

- objectifs environnementaux fixés par la DCE,
- les SDAGE et/ou SAGE,
- les arrêtés de protection des captages d'eau destinés à la consommation humaine,
- les réserves naturelles,
- les arrêtés de protection de biotopes,
- la directive habitat,
- les zonages relatifs aux eaux pluviales établis conformément à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales,
- les Plans de Prévention des Risques,
- les Plans Locaux d'Urbanisme et les Schémas de Cohérence Territoriale.

L'incompatibilité avec l'un de ces documents est un motif de rejet de la demande (opposition à déclaration).

Les ouvrages prévus dans le cadre du projet seront implantés, réalisés et exploités conformément aux plans et données techniques figurant dans le dossier et aux compléments apportés à l'issue de la procédure d'instruction.

Aspect quantitatif

↳ **Dimensionnement du réseau interne de collecte des eaux pluviales :**

- ∧ En l'absence de spécifications locales particulières, le niveau de performances à atteindre correspond au minimum à la norme NF EN 752.2 relative aux réseaux d'évacuation et d'assainissement à l'extérieur des bâtiments (performance à atteindre en terme de fréquence d'inondation).
- ∧ Les eaux de ruissellement seront collectées par un réseau gravitaire de canalisations et/ou de noues permettant le transit sans mise en charge ni débordement d'un débit correspondant à un événement pluvieux de période de retour d'au moins 10 ans.

Fréquence de mise en charge (mise sous pression sans débordement de surface)	Lieu	Fréquence d'inondation Débordement des eaux collectées en surface, ou impossibilité pour celles-ci de pénétrer dans le réseau
1 par an	Zones rurales	1 tous les 10 ans
1 tous les 2 ans	Zones résidentielles	1 tous les 20 ans
1 tous les 2 ans 1 tous les 5 ans	Centres villes / Zones industrielles ou commerciales - si risque d'inondation vérifié - si risque d'inondation non vérifié	1 tous les 30 ans
1 tous les 10 ans	Passages souterrains routiers ou ferrés	1 tous les 50 ans

- ∧ Si des spécifications locales particulières sont à atteindre en terme de performance, et identifiées par un plan Local d'Urbanisme, un Plan de Prévention des Risques ou une étude hydraulique spécifique, la Fréquence d'inondation/débordement prise en compte sera alors la période de retour préconisée dans ces documents.
- ∧ **Quel que soit le cas : la section retenue pour les ouvrages sera cohérente avec les sections amont et aval, afin d'assurer une continuité hydraulique. Notamment le réseau en aval ne doit pas être saturé avant le réseau en amont de l'opération.**
- ∧ Le réseau de collecte doit être conçu, réalisé, entretenu et exploité de manière à éviter les fuites, les entrées d'eaux parasites et les apports d'eaux usées, notamment dans les zones présentant une forte sensibilité vis-à-vis des ressources en eau souterraines et dans les zones à forte pente ou pour lesquelles la stabilité des talus de remblais ou de déblais l'exigerait.

- ^ **Toute aggravation des débits de pointe, y compris celle générée par les canalisations, sera compensée.**
- ^ De façon générale, les réseaux dans le sens de la plus forte pente sont à éviter. En cas de pente trop forte des terrains et notamment sur des sols sensibles aux phénomènes d'érosion, des aménagements complémentaires de ralentissement de la vitesse de l'eau devront être mis en œuvre.
- ^ **Les écoulements de surface, après saturation des réseaux de collecte et pour des événements pluvieux exceptionnels (événement historique connu ou d'occurrence centennale si supérieur), seront dirigés de manière à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.**

↪ Compensation à l'imperméabilisation des sols, rejet et écrêtement des débits

- ^ La surface imperméabilisée à compenser sera prise égale à la surface d'emprise maximale au sol des constructions imposée dans le règlement du lotissement ou dans la PAZ (pour les documents d'urbanisme couverts par une ZAC) augmentée de la surface des équipements internes aux lots (voies internes, terrasses, piscines, etc...) et des équipements collectifs (voies, trottoirs, parkings, giratoires, etc). **La surface minimale imperméabilisée forfaitaire par lot pour une construction individuelle sera de 200 m².**
- ^ Avant rejet dans les eaux superficielles, toutes les eaux de ruissellement en provenance des secteurs imperméabilisés transiteront par des dispositifs de rétention conçus selon les critères suivants : *(à l'exception des rejets directs en mer pour lesquels les critères seront fixés au cas par cas par les services de police de l'eau compétents).*

• **Calcul de la compensation des surfaces imperméabilisées**

Les volumes de compensation à l'imperméabilisation à prévoir sont calculés par les trois méthodes suivantes et on retient la valeur la plus contraignante (le dossier doit présenter le calcul pour toutes les méthodes) :

- **volume de rétention d'au minimum 100 L/m² imperméabilisé**, augmenté de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée,
- préconisations du PLU ou du POS si ces dernières sont **plus contraignantes**,
- méthode de calcul des débits de pointe avant et après aménagement pour une pluie d'occurrence centennale avec utilisation de la méthode de transformation pluie/débit dite du « réservoir linéaire » pour une durée de pluie de 120 mm.

Dans le cas particulier d'enjeux identifiés par l'étude hydraulique, tels l'insuffisance des exutoires à l'aval de l'opération, l'aménagement ne doit entraîner une augmentation **ni** de la fréquence **ni** de l'ampleur des débordements au droit des enjeux identifiés. Les volumes de rétention doivent alors être déterminés en fonction de la fréquence admissible pour le débordement des exutoires à l'aval de l'opération.

- **Rejets à prendre en compte**

Les ouvrages de rétention seront équipés en sortie d'un dispositif permettant d'assurer, avant la surverse par les déversoirs, un rejet ayant un débit de fuite maximum de :

- **débit biennal avant aménagement en cas d'exutoire identifié** (cours d'eau, thalweg ou fossé récepteur)
- **15 L/s/hectare de surface imperméabilisée en cas d'absence d'exutoire clairement identifié, avec un diamètre minimum de l'orifice de fuite de 60 mm.**
- pour les volumes complémentaires retenus, fonctions de la capacité des exutoires et des contraintes imposées propres à chaque opération.

En cas de rejet canalisé avec un orifice de fuite, la fiabilité de l'ouvrage de fuite sera démontrée vis-à-vis du risque de colmatage par les MES ou d'obstruction par les feuilles mortes et autres débris.

Le pétitionnaire s'assurera d'obtenir l'autorisation de rejet sur le fonds inférieur.

Le débit de fuite doit être compatible avec les contraintes pratiques de gestion du dispositif impliquant une durée de vidange respectable pour que le système de rétention puisse être fonctionnel lors d'événements pluvieux successifs, et cela pour des raisons de sécurité et de salubrité.

La durée de vidange n'excédera pas 24 heures pour les ouvrages aériens.

Le point de rejet sera aménagé de façon à ne pas faire de saillie dans le lit du cours d'eau, thalweg ou fossé récepteur.

- **Surverse de l'ouvrage de rétention à prévoir**

La surverse de l'ouvrage de rétention sera calibrée et dimensionnée pour permettre le transit du débit généré par un événement exceptionnel (cinq-centennal) sans surverse sur la crête. Celle-ci sera munie de protections et d'un dispositif dissipateur d'énergie à l'aval du déversoir afin d'éviter tout phénomène d'érosion.

- **Présentation des dispositifs retenus**

La conception des ouvrages sera étudiée afin que l'entretien soit facilité et que tout dysfonctionnement soit rapidement détectable.

Afin de permettre une meilleure lisibilité du dossier, les filières retenues seront présentées par un **synoptique des ouvrages, en plan et en coupe, mentionnant les grandeurs caractéristiques des ouvrages**. Pour les ouvrages « en série », un profil hydraulique permettra de valider l'altimétrie du projet.

Un plan de masse du projet sera réalisé avec la localisation de ouvrages de compensation ainsi que les sens d'écoulements et le réseau pluvial, notamment le trajet prévisible des écoulements en cas d'événements

- **Type de rétention autorisé**

Tout type de rétention **visitable, éprouvé et pérenne dans le temps répondant aux exigences de fonctionnement ci-dessus définies**, est autorisé.

Bien qu'intéressants dans une approche de développement durable, **les procédés de rétention de type toitures terrasses et vides sanitaires ne sont pas pris en compte** dans le calcul du volume total stocké, car non visitables. Il en est de même pour les revêtements poreux qui ne seront pas pris en compte dans le calcul des surfaces perméables.

Conformément au décret n°2007-1735 du 11 décembre 2007, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que **tout ouvrage hydraulique d'une hauteur supérieure à 2 mètres prise entre le seuil du déversoir et le terrain naturel sera considéré comme un barrage, et classé à ce titre.**

En cas de projet d'ouvrages d'infiltration d'eaux pluviales, l'analyse de la faisabilité de l'infiltration des eaux pluviales doit s'appuyer sur les caractéristiques de l'environnement géologique et hydrogéologique, mais également sur l'évaluation des incidences hydrologiques du projet d'aménagement. Cela nécessite de prendre en compte l'importance et la nature des surfaces drainées, croisées avec les surfaces mobilisables pour l'infiltration, les données pluviométriques, les niveaux de services visés pour les pluies faibles, moyennes, etc. Cette analyse requiert des compétences en hydrologie urbaine. Elle relève d'un prestataire spécialisé.

L'attention du pétitionnaire est appelée sur le fait que tout projet avec infiltration des eaux pluviales sera systématiquement soumis à l'avis de l'agence régionale de santé. En cas d'enjeux liés à des ressources en eau souterraines vulnérables, l'avis d'un hydrogéologue agréé peut être exigé aux frais du pétitionnaire.

- **Localisation de la rétention**

En règle générale, **la compensation sera prévue de façon collective** à l'aval hydraulique de l'opération.

La compensation à la parcelle ne sera acceptée que pour des lots à usage industriel ou commercial supérieurs à 3000 m².

Dans ce cas, le pétitionnaire a l'obligation de mettre tous les moyens nécessaires à la parfaite information des futurs acquéreurs sur l'ensemble des contraintes administratives, réglementaires, techniques et juridiques liées à la spécificité du lieu de l'opération. Les futurs acquéreurs éventuels recevront cette information du pétitionnaire dès leurs premières demandes de renseignements.

↳ **Libre écoulement des crues**

En bordure des axes d'écoulement (cours d'eau, fossés, talwegs), les règles de construction imposées par la réglementation de l'urbanisme seront respectées (recul des constructions, transparence hydraulique des clôtures, vides sanitaires,...).

En l'absence de prescriptions spécifiques imposées par les documents d'urbanisme, **un franc bord de 5 mètres non constructible sera instauré a minima en bordure des axes d'écoulement**, sur lequel il ne sera réalisé ni remblai, ni clôture, ni construction en dur.

Pour les cours d'eau dont le bassin versant au point de rejet du projet est supérieur à 1 km², une modélisation des écoulements en crue avant et après aménagement sera menée pour vérifier l'impact des ouvrages au droit du projet et à son aval.

Les ripisylves devront être conservées (bandes de terrain arborées situées sur les berges).

☞ Sécurité publique

Si ces ouvrages présentent un danger pour les personnes, ils seront équipés de dispositifs de sécurité conformes à la réglementation en vigueur et aux prescriptions qui pourront être imposées au titre de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

Afin de prévenir tout risque d'accident et d'assurer la sécurité des riverains, les ouvrages devront s'intégrer au mieux à la topographie sur laquelle se situe le projet (intégration paysagère) en permettant notamment une accessibilité et évacuation rapide. Si la pente des ouvrages est trop forte ou si l'ouvrage a une profondeur trop importante (pente à 1/1 et/ou profondeur supérieure à 2 mètres), des dispositifs de protection, d'information ou d'interdiction seront mis en place (clôtures transparentes aux écoulements, panneaux, etc.). En cas de pose d'une clôture autour d'un bassin, celle-ci doit s'accompagner de la mise en place d'un portail permettant l'accès.

Des prescriptions techniques supplémentaires pourront être imposées par le service en charge de la police de l'eau, en particulier si l'aval du projet est particulièrement sensible à l'inondation.

Les aménagements seront pensés de manière à prévoir le trajet des eaux de ruissellement et **préserver la sécurité des biens et des personnes** en cas d'événements pluvieux exceptionnels : orientation et cote des voies, transparence des clôtures, dimensionnement des passages busés, vides sanitaires...

☞ Compléments concernant le dimensionnement

- **Temps de concentration**

Les incertitudes des différentes méthodes de calculs du temps de concentration doivent inciter à réaliser plusieurs calculs, à les présenter dans le dossier, et à les coupler à des observations de terrain. Longueur hydraulique, pentes, temps et vitesses d'écoulement seront indiqués.

- **Intensité de la pluie**

La station Météo France de référence ainsi que les coefficients de Montana utilisés seront précisés. Il convient de se référer à une station proche où les relevés ont été réalisés sur au moins 30 ans.

- **Coefficient de ruissellement**

Les coefficients de ruissellement servant au dimensionnement seront déterminés pour :

- l'occupation actuelle du sol
- l'occupation projetée en prenant en compte une pluie de retour biennal ainsi qu'une pluie exceptionnelle (événement historique connu ou d'occurrence centennale si supérieur)

Tableau des coefficients de ruissellement à retenir

Occupation du sol		Pluie annuelle-biennale Q1 - Q2	Pluie centennale à exceptionnelle (sols saturés en eau) Q100 – Qrare – Qexcept
Zones urbaines		0,80	0,90
Zones industrielles et commerciales		0,60 – 0,80	0,70 – 0,90
Toitures		0,90	1
Pavages, chaussée revêtue, piste		0,85	0,95
Sols perméables avec végétation		Pente	
	<2%	0,05	0,25
	2%<l<7%	0,10	0,30
	>7%	0,15	0,40
Sols imperméables avec végétation		Pente	
	<2%	0,13	0,35
	2%<l<7%	0,18	0,45
	>7%	0,25	0,55
Forêts		0,10	0,25
Résidentiel			
	lotissements	0,30 – 0,50	0,40 – 0,70
	collectifs	0,50 – 0,75	0,60 – 0,85
	habitat dispersé	0,25 – 0,40	0,40 – 0,65
Terrains de sport		0,10	0,30

- **Calcul des débits de pointe**

Plusieurs méthodes de calcul pourront être employées pour le calcul des débits de pointe. Les limites de validité propres à chaque méthode seront respectées.

Débit de pointe avant aménagement

Le pétitionnaire procédera au calcul des débits initiaux avant aménagement pour différentes occurrences au niveau du ou des points de rejet prévus pour l'évacuation des eaux pluviales.

Deux méthodes sont préconisées pour le calcul de débit :

- méthode rationnelle pour les débits à période de retour 2 à 100 ans (Q₂ à Q₁₀₀ ou Q_{rare}) lorsque la superficie du bassin versant intercepté est inférieure à 1 km²,
- méthode de Bressand-Golossof pour les débits à période de retour 100 ans (Q₁₀₀ ou Q_{rare}) lorsque la superficie du bassin versant intercepté est supérieure à 1 km² et pour les débits exceptionnels, supérieures à une occurrence de 100 ans (Q_{except}).

Le calcul d'un débit Q_{except} sera réalisé dès lors que :

- la superficie du bassin versant intercepté est supérieure à 1 km²,
- et la situation de la surverse s'effectue en amont d'une zone d'habitation proche ou dans une situation jugée à risque par le service de la police de l'eau.

Débit de pointe à l'état final

Le pétitionnaire établira les débits de pointe Q_{100} (ou Q_{excep}) après projet, sans compensation et avec compensation.

Un tableau récapitulatif sera réalisé, faisant apparaître les débits prévus avant aménagement et après aménagement, avec et sans mesures compensatoires.

• **Volumes de rétention des eaux pluviales**

Tous les calculs correspondant à la pluie de projet et aux débits (initial et après aménagement) seront détaillés.

Deux hydrogrammes sont générés pour chaque bassin versant avec une pluie de projet centennale.

La méthode de transformation pluie-débit utilisée sera la méthode dite du « réservoir linéaire ».

Hydrogramme en entrée de rétention / sortie de bassin versant

L'équation utilisée pour générer l'hydrogramme en sortie de bassin versant est la suivante :

$$Q_s(t) = e^{-\frac{dt}{K}} \times Q_s(t-1) + \left(1 - e^{-\frac{dt}{K}}\right) \times Q_e(t)$$

Avec :
dt le pas de temps de calcul
 $Q_s(t)$ le débit en sortie de bassin à l'instant t
 $Q_e(t)$ le débit généré par la pluie de projet sur la surface du bassin en tenant compte d'un coefficient d'imperméabilisation
K le coefficient « lag time » correspondant à l'écart entre les centres de gravité du hétérogramme et de l'hydrogramme calculé par la méthode de Desbordes

La durée de pluie sera choisie égale à 120 mn car cette durée est sécuritaire pour le calcul des hydrogrammes.

A cet hydrogramme sera soustrait l'hydrogramme de fuite du bassin de rétention défini comme suit.

Hydrogramme en sortie de rétention

Les hydrogrammes de fuite des bassins de rétention seront calculés sur le principe du réservoir linéaire avec une loi de vidange correspondant à un orifice dimensionné à partir du débit de fuite fixé.

Aspect qualitatif

↳ Qualité du rejet

La **qualité du rejet des eaux pluviales à l'aval de l'opération** devra être compatible avec la préservation de la qualité des milieux et des espèces aquatiques et de la ressource en eau susceptible d'être utilisée pour l'alimentation en eau potable des populations.

La performance du traitement qualitatif sera donc **fonction du risque engendré par le projet et de la sensibilité du milieu récepteur** (eaux superficielles et souterraines).

Après appréciation de la capacité d'abattement de la charge polluante des dispositifs de rétention mis en place pour le traitement quantitatif, des **dispositifs complémentaires devront être proposés, si nécessaire, pour compléter cet abattement**, selon :

- le type d'activité qui sera développé sur le site,
- les paramètres qualitatifs du milieu récepteur,
- les prescriptions particulières qui pourront être imposées.

Une **attention particulière** sera portée sur le traitement qualitatif des eaux pluviales avant rejet :

- lorsque l'activité de la **zone** concernée est **industrielle et/ou commerciale** ;
- dans les autres cas, lorsque le nombre de **places de parking est supérieur à 15** ;
- lorsque celui-ci se situe dans le périmètre de protection d'un captage destiné à l'alimentation en eau potable.

Sauf prescription particulière, les **séparateurs/décanteurs** seront **dimensionnés** pour traiter les eaux de ruissellement lors d'**événements pluvieux d'occurrence 2 ans**.

↳ Protection des eaux superficielles

• **Pollution chronique**

La lutte contre la pollution chronique consiste à retenir les matières en suspension, soit par décantation seule, soit par décantation et filtration.

Un dispositif permettant la rétention des flottants combinant un dégrillage et un regard siphonoïde sera systématiquement mis en place avant rejet au milieu naturel.

• **Pollutions accidentelles**

Une rétention fixe, étanche et obturable d'un volume de 30 m³ minimum, destinée à recueillir une pollution accidentelle par temps sec, sera mise en place en tête de la rétention lorsque l'activité de la zone concernée est industrielle et/ou commerciale et/ou susceptible d'accueillir des véhicules transportant des substances polluantes. Ce dispositif doit permettre en outre de confiner les éventuelles eaux d'extinction d'incendie susceptibles elles aussi d'être polluées.

En cas de pollution accidentelle, le pétitionnaire en avertira sans délai la Préfecture, le service chargé de la police de l'eau et la brigade départementale de l'ONEMA (Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques).

↩ **Protection des eaux souterraines et captages**

Les projets implantés au droit des masses d'eaux souterraines vulnérables identifiées dans le SDAGE doivent impérativement disposer d'une étanchéité totale ne permettant aucun transfert de pollution.

Si le projet se situe dans le périmètre de protection d'un captage d'eau potable, il devra respecter les prescriptions d'un hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique. Le rapport de l'hydrogéologue sera annexé à la déclaration ou à la demande d'autorisation.

Entretien

L'ensemble du dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales doit faire l'objet d'un entretien régulier afin d'en garantir un fonctionnement optimal.

L'aménageur doit s'assurer que toutes les installations prévues pour la gestion du ruissellement pluvial conserveront leur capacité de stockage et le fonctionnement hydraulique calculé lors de la phase de conception.

Dans le dossier seront précisées **la fréquence d'entretien et la filière d'élimination des déchets issus de cet entretien, en particulier pour les dispositifs de type débourbeurs/deshuileurs et les fosses de décantation.**