

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DU LUC EN PROVENCE



PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°3 REGLEMENT

ELABORATION DU PLU

Prescrite par DCM du 25.10.2001
Projet de PLU arrêté par DCM du 03.05.2012



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 LUC EN PROVENCE

SOMMAIRE	2
1 – INTRODUCTION	3
1.1 – Portée générale du règlement	3
1.2 – Structure du règlement	3
2 – REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME DU LUC EN PROVENCE	4
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	4
Article 1 Champ d'application territorial du règlement	4
Article 2 Portée respective à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol	4
Article 3 Division du territoire en zones, secteurs et sous-secteurs	6
Article 4 Adaptations mineures	8
Article 5 Protection du patrimoine archéologique	8
Article 6 Zones de bruit	10
Article 7 Prise en compte des risques majeurs	11
Article 8 Plan d'exposition aux bruits des aéronefs	12
Article 9 Constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	12
Article 10 Reconstruction à l'identique d'un bâtiment	12
Article 11 Règles spécifiques aux lotissements	13
Article 12 Affouillements et exhaussements du sol	13
Article 13 Entrées de ville	14
Article 14 Lexique	14
TITRE II – MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES	22
Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites	22
Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	22
Article 3 Desserte des terrains d'assiette par les voies et accès	22
Article 4 Desserte par les réseaux	22
Article 5 Superficie minimale des terrains d'assiette	23
Article 6 Implantations des constructions par rapport aux voies existantes, à élargir ou à créer	23
Article 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	23
Article 8 Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	23
Article 9 Emprise au sol	23
Article 10 Hauteur des constructions	24
Article 11 Aspect extérieur	26
Article 12 Stationnement des véhicules	29
Article 13 Espaces libres et plantations	30
Article 14 Coefficient d'occupation du sol	31
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	32
TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	79
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	144
TITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	156
ANNEXE AU REGLEMENT DE ZONES AGRICOLES	169

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 LUC EN PROVENCE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) 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- Les règles de P.L.U. se substituent à celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme.

2- Demeurent applicables, notamment les dispositions :

- des articles L. 111-9, L. 111-10, L. 130-1, L. 130-2, L. 421-4 et L. 421-5 du Code de l'Urbanisme.

- des articles R.111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R 111-21 du Code de l'urbanisme.

3- S'ajoutent aux règles propres du P.L.U., 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 P.L.U.

3.2- La loi n° 85.696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes.

3.3- Le plan d'exposition aux bruits de l'aérodrome du Cannet des Maures joint au P.L.U. (pièce n° 5.6).

3.4- Projet d'intérêt général de protection de l'ensemble « Plaine des Maures »

Le PIG (projet d'intérêt général) de protection de l'ensemble « Plaine des Maures » a été établi par l'arrêté du 06 mai 1997, puis reconduit en 2001, 2004, 2007 et par l'arrêté préfectoral du 09 novembre 2010. Cette mesure de protection transitoire a pour objectif de garantir la préservation de la richesse biologique et paysagère de l'ensemble « Plaine des Maures ». Dans ce cadre, cet arrêté définit un ensemble de règles applicables au sein du périmètre concerné. Cet arrêté fait l'objet de la pièce n°5.9 du PLU.

3.5- Réserve naturelle nationale de la plaine des Maures

Le Décret n°2009-754 du 23 juin 2009 porte sur la création de la réserve naturelle nationale de la Plaine des Maures. Cette réserve naturelle nationale a pour objectif de préserver les milieux exceptionnels, rares et /ou menacés, qui la constitue. Dans ce cadre, ce décret

définit un ensemble de règles applicables au sein du périmètre concerné. Ce décret fait l'objet de la pièce n°5.7 du PLU.

3.6- Arrêté de protection du biotope tortue

L'arrêté préfectoral du 10 mars 2006 porte sur la création de la zone de protection de biotope de Saint André/La Pardiguière. Cette zone de protection a pour objectif de garantir l'équilibre biologique des milieux et la conservation des biotopes nécessaires à l'alimentation, la reproduction, le repos, et la survie de la tortue d'Hermann. Dans ce cadre, cet arrêté définit un ensemble de règles applicables au sein du périmètre concerné. Cet arrêté fait l'objet de la pièce n°5.8 du PLU.

3.7- 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.

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

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

3.10- Les emplacements réservés dont la liste est jointe au P.L.U. (pièce n°4 bis).

3.11- Les lotissements, en application des dispositions de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme. Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, sauf dans le cas précisé à l'alinéa 2 de l'article L. 442-9 où les règles sont maintenues. La liste des lotissements concernés est jointe au P.L.U. (pièce n° 5.4).

3.12- Les périmètres sensibles définis en application des articles R. 142-1 et R. 142-2 du Code de l'Urbanisme et qui recouvrent une partie du territoire communal (arrêté ministériel du 24 novembre 1975).

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

3.14- 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. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation 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. 130-1 du code de l'urbanisme.

4.4- Les démolitions sont soumises au permis de démolir, sur la totalité de la commune, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 15 février 2012.

4.5- Conformément à la délibération du Conseil Municipal du 25 septembre 2009, un dépassement de COS est autorisé dans la limite de 20% pour les constructions remplissant les critères de performance énergétique énoncés dans les articles R. 111-20 et R. 111-21 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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

1- Le territoire couvert par le P.L.U. 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 P.L.U. (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 UAcom délimité par un tireté plus fin.

La zone UB délimitée par un tireté et repérée par l'indice UB au plan.
Elle comprend un secteur UBa délimité par un tireté plus fin.

La zone UC délimitée par un tireté et repérée par l'indice UC au plan.
Elle comprend un secteur UCa délimité par un tireté plus fin.

La zone UE délimitée par un tireté et repérée par l'indice UE au plan.
Elle comprend un secteur UEa délimité par un tireté plus fin.

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.

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.

La zone 8AU délimitée par un tireté et repérée par l'indice 8AU 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.

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

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 Na délimité par un tireté plus fin.

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

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

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

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

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

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

Le secteur NI comprend un sous-secteur Nla délimité par un tireté plus fin.

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

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

2- Ces zones incluent, le cas échéant, tels que figurant sur les documents graphiques du P.L.U. :

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 écologique définis aux articles L. 123-1-5 7° et R. 123-11 h) 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, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, conformément aux articles L. 123-3-1 et R. 123-12 2° du code de l'urbanisme. Ces bâtiments sont représentés par une étoile numérotée (teinte marron), conformément à la légende.

2.5-Dans les zones urbaines ou à urbaniser, l'institution d'une servitude consistant à réserver, conformément à l'article L. 123-2 b) du code de l'urbanisme, des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de

logements qu'il définit. Ces emplacements sont représentés par une trame serrée et inclinée (teinte rouge).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1-9 du code de l'urbanisme, 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.

L'extrait ci-joint de la Carte archéologique nationale reflète l'état de la connaissance au 21/12/2010. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.

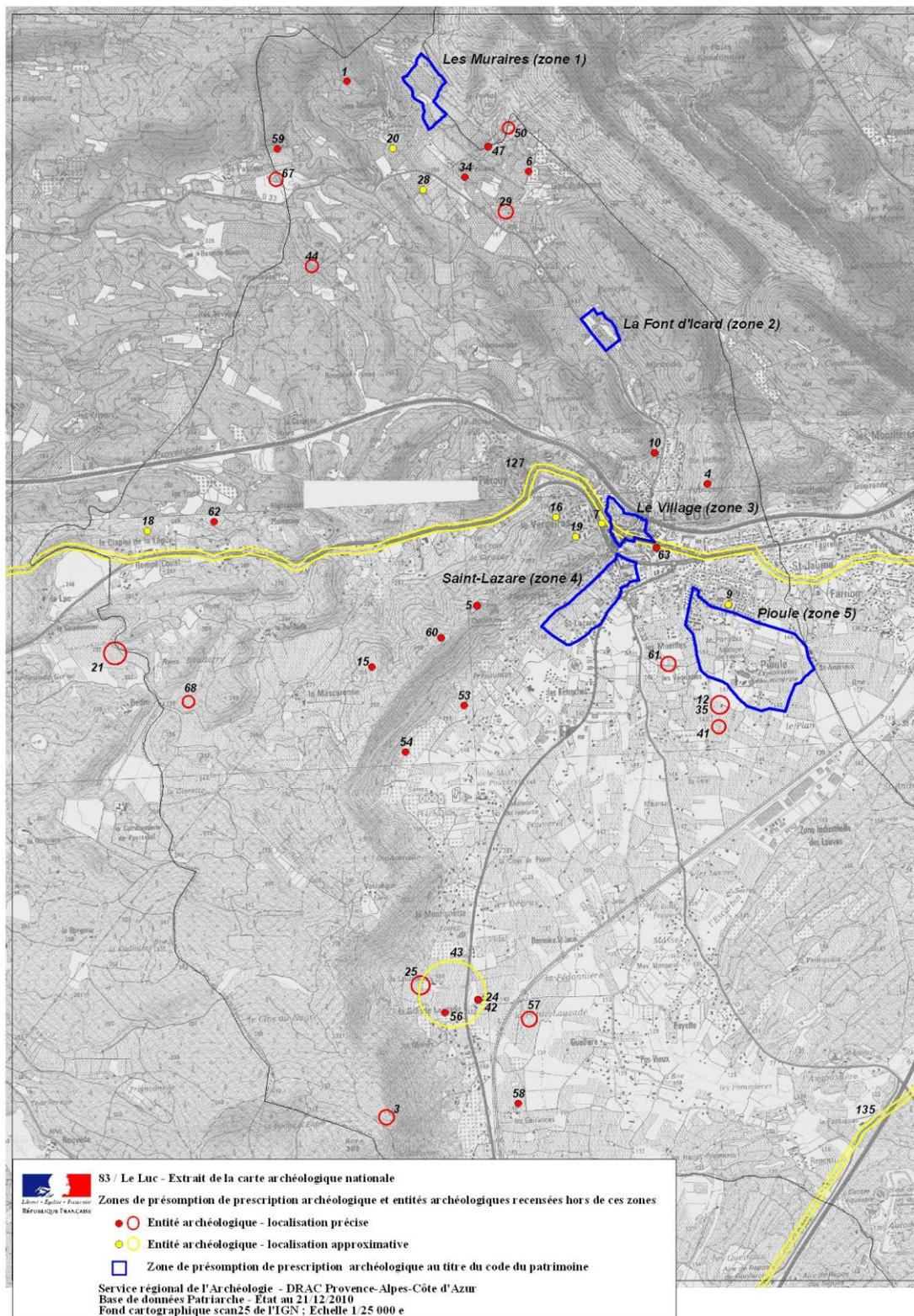
Sur la commune de Le Luc, ont été définies cinq zones archéologiques par arrêté préfectoral n°83073-2007 en date du 25/5/2007. A l'intérieur de ces zones, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir, ainsi que tous les dossiers d'autorisation d'installation ou de travaux divers, 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.

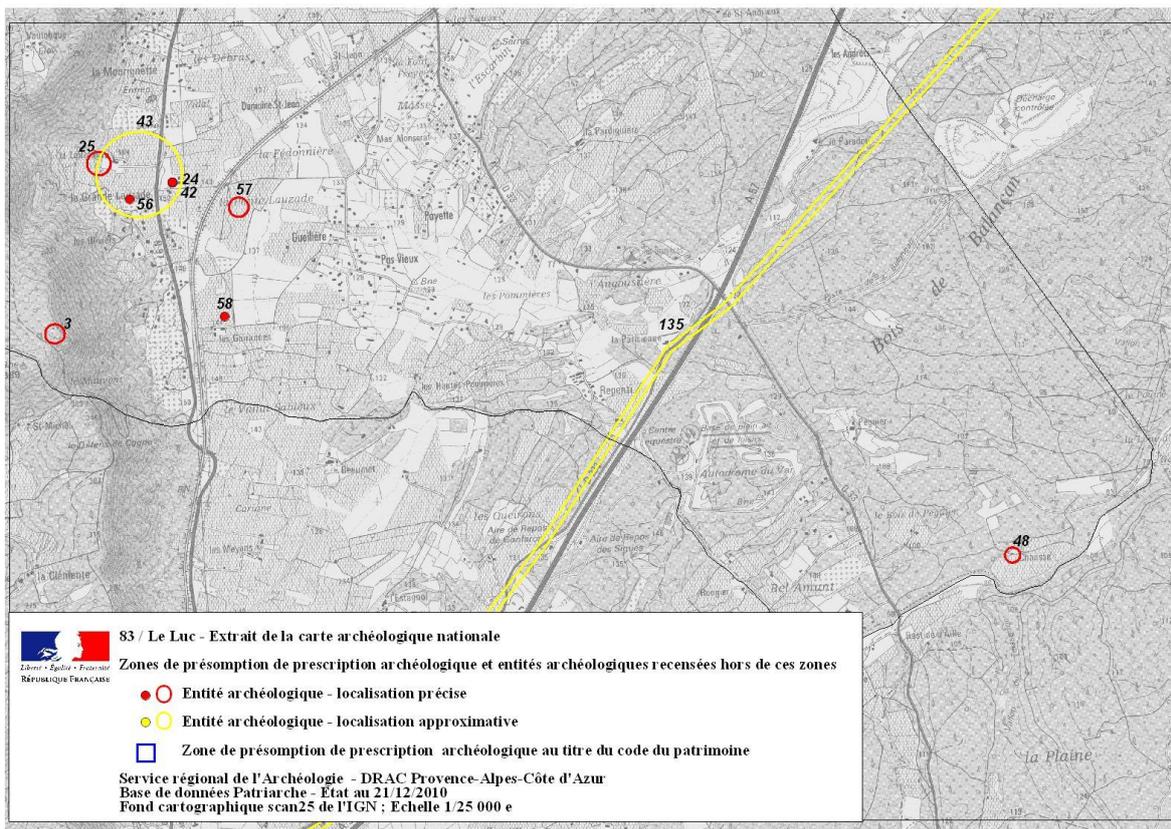
Hors de ces zones, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, art. L522-4).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelles 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. »

L'extrait de la carte archéologique nationale est présenté dans les deux cartes ci-après.





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, un classement des voies bruyantes traversant la commune est intervenu :

- par arrêté préfectoral du 07 juin 2000 pour les voies bruyantes interurbaines. Il concerne les voies suivantes :

- L'autoroute A8, classée en catégorie 1.
- L'autoroute A57, classée en catégorie 2.
- La RDN7, classée en catégorie 3 sur les tronçons concernés (soit, d'une part, entre la limite communale avec Flassans-sur-Issole et le début de l'agglomération du Luc-en-Provence et, d'autre part, entre le début de l'agglomération du Luc-en-Provence et la limite communale avec Le Cannet des Maures).
- La RDN97, classée en catégorie 3.
- La ligne SNCF Marseille-Vintimille, classée en catégorie 1.

Les secteurs affectés par ces voies bruyantes sont les suivants :

- Pour les voies classées en catégorie 4 : 30 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- 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.

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 l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 qui est annexé au dossier de P.L.U. (pièce n°5.2).

ARTICLE 7 - PRISE EN COMPTE DES RISQUES MAJEURS

1- Le risque d'inondations

Le risque d'inondations fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) prescrit en date du 07 mai 1997 par la Préfecture du Var. Ce PPRI, dont la fonction est de délimiter les périmètres des zones inondables de la commune et de définir les prescriptions d'occupation du sol qui en résultent à travers un règlement, n'a pas été approuvé à ce jour.

Dans l'attente de l'approbation du PPRI, la cartographie à prendre en compte est celle de l'aléa inondation intégrée dans le rapport de présentation et dont la représentation cadastrale figure en gris foncé et gris clair sur les documents graphiques. Les parties de territoire correspondant à l'aléa fort sont représentées en gris foncé, les zones touchées par un aléa de moindre importance sont représentées en gris clair.

Dans les secteurs concernés par l'aléa inondation, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte du risque d'inondations.

2- Le risque de mouvements de terrain

Le risque de mouvements de terrain fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT) prescrit en date du 07 mai 1997 par la Préfecture du Var. Ce PPRMT, dont la fonction est de délimiter les périmètres des zones de mouvements de terrain de la commune et de définir les prescriptions d'occupation du sol qui en résultent à travers un règlement, n'a pas été approuvé à ce jour.

Dans l'attente de l'approbation du PPRMT, la cartographie à prendre en compte est celle de l'aléa mouvement de terrain intégrée dans le rapport de présentation et dont la représentation cadastrale figure en diagonales de teinte rose sur les documents graphiques.

Dans les secteurs concernés par l'aléa mouvement de terrain, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte du risque de mouvement de terrain.

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 l'article L.322-3 du 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 15 mai 2006 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.

3- 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 porteur de connaissance de l'aléa sismique dans le département du Var est annexé au dossier de P.L.U. (Pièce n° 5.10).

4- Le risque de retrait-gonflement des argiles.

La commune du Luc est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles. A ce titre, la cartographie concernée, soumettant la commune à un aléa faible ou moyen, est annexée au dossier de P.L.U. (Pièce n° 5.11).

ARTICLE 8 - PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS DES AERONEFS

Certaines parties de la commune sont soumises à la réglementation spéciale résultant de l'application du Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) des aéronefs, et la loi N° 85.696 du 11 Juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes.

Le PEB est réglementé par les articles L. 147-1 à L. 147-8 du code de l'urbanisme. A ce titre, les types d'occupations et d'utilisations du sol projetés dans les périmètres y figurant doivent respecter les dispositions réglementaires édictées en application de ce plan. Le PEB est annexé au dossier de P.L.U. (pièce n° 5.6).

ARTICLE 9 - 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 10 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT

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

ARTICLE 11 - REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

Il est rappelé les dispositions de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme :

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement 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.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

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. »

La liste des lotissements pour lesquels les co-lotis ont demandé le maintien de leurs propres règles d'urbanisme est annexée au présent PLU (pièce n° 5.4).

En outre, il est rappelé les dispositions de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme, en vigueur à la date d'approbation du présent PLU, qui entraînent la conséquence suivante :

Pour les lotissements achevés depuis moins de 5 ans avant la date d'approbation du présent PLU, les règles d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance du permis de lotir demeurent applicables pour une période de 5 ans suivant la date d'achèvement du lotissement.

Conformément à l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose* ». A ce titre, le présent règlement s'oppose aux dispositions de l'article R 123-10-1 dans toutes les zones du PLU, sauf en matière de COS (cf. articles 14). L'application des règles d'urbanisme (sauf COS) doit donc être appréciée au cas par cas, construction par construction.

ARTICLE 12 - 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,

ARTICLE 13 - ENTREES DE VILLE

En dehors des espaces urbanisés, s'appliquent de part et d'autre de l'axe des autoroutes A8 et A57 et des RDN7 et RDN97, les dispositions de l'article L. 111-1-4 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 et de l'A57,
- de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales classées à grande circulation (RDN7, RDN97).

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas (extrait de l'article L. 111-1-4) :

- « - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 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.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article 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.

(...)

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. »

ARTICLE 14 - LEXIQUE

Préambule

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 séparé de la construction principale, 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-houses, préaux, locaux techniques, garages pour le stationnement des véhicules, etc...

- Balcon

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

- 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 ...

- Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Exemple de calcul: pour un terrain de 1 000 m² où s'applique un C.O.S. de 0.20, la surface de plancher maximale autorisée est de 200 m² (1 000 x 0.2).

- 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.

- Égout 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 ou d'espaces verts.

- Emprise au sol des constructions

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

Sont donc notamment pris en compte dans l'emprise au sol :

- l'avancée des toitures
- les vérandas, les terrasses (ou parties de celles-ci) et les piscines.

*Exemple de calcul: pour une unité foncière de 1 000 m² où s'applique une emprise au sol de 25 %
l'emprise au sol maximale autorisée est de : 1 000 x 0.25 = 250 m².*

- 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 (cf. définition : « Coefficient d'Occupation des Sols »).

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. 130-1 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 Plan Local d'Urbanisme peut fixer une longueur maximale.

- Faîtage

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.

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

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.

- Logement social :

Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L320-5 du code de la construction et de l'habitation.

- 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, 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.

- 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.

- Ripisylve

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 :

- 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 parcs d'attraction,
- 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.

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.

- 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 et emprises publiques

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.

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

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.

4.3 – Eaux usées

- Zones d'assainissement collectif

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau de collecte public.

- 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 les dispositions du règlement de service de collecte des ordures ménagères, approuvé par le conseil communautaire de la Communauté de Communes Cœur du Var (CCCV) du 08/03/2011, notamment les recommandations techniques concernant les locaux poubelles et cache-conteneurs (articles 5.1 et 5.2).

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS D'ASSIETTE

Cet article s'applique aux terrains destinés à recevoir une construction entièrement nouvelle. Il ne s'applique donc pas aux extensions de constructions existantes.

De même, il ne s'applique pas aux constructions de locaux annexes d'une construction existante, tels que les garages, les piscines, les locaux techniques, les abris de jardin...

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES EXISTANTES, A ELARGIR OU A CREER

Les articles 6 de chaque règlement de zone s'appliquent aux limites qui séparent un terrain d'assiette d'une voie publique ou privée.

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

Sans objet.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

a) Conditions de mesure des hauteurs

La hauteur d'une construction 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.

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

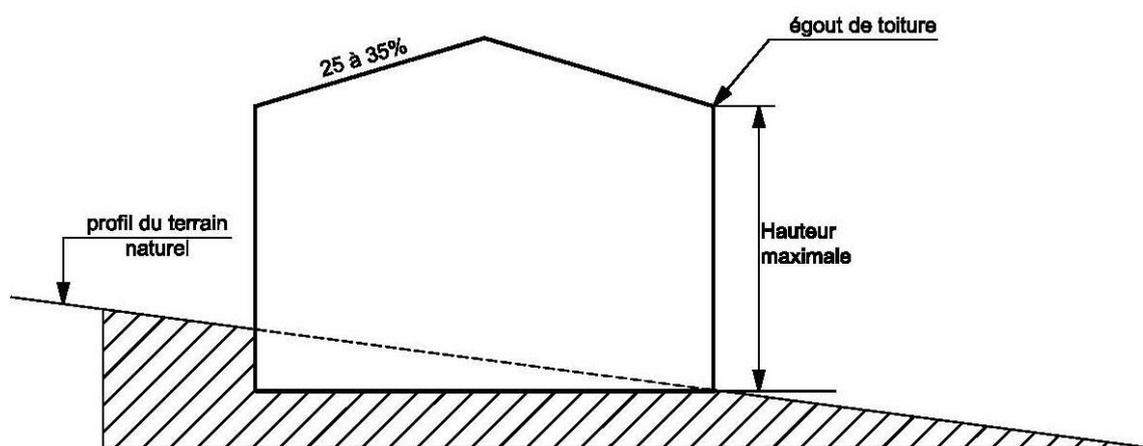
- **Lorsque la construction est recouverte d'une toiture en pente**, la hauteur maximale doit être mesurée soit à la corniche soit à l'égout du toit. Dans ce cas, cette hauteur maximale ne se mesure pas sur un mur pignon.

- **Lorsque la construction est recouverte d'une toiture-terrasse**, la hauteur maximale doit être mesurée à l'acrotère.

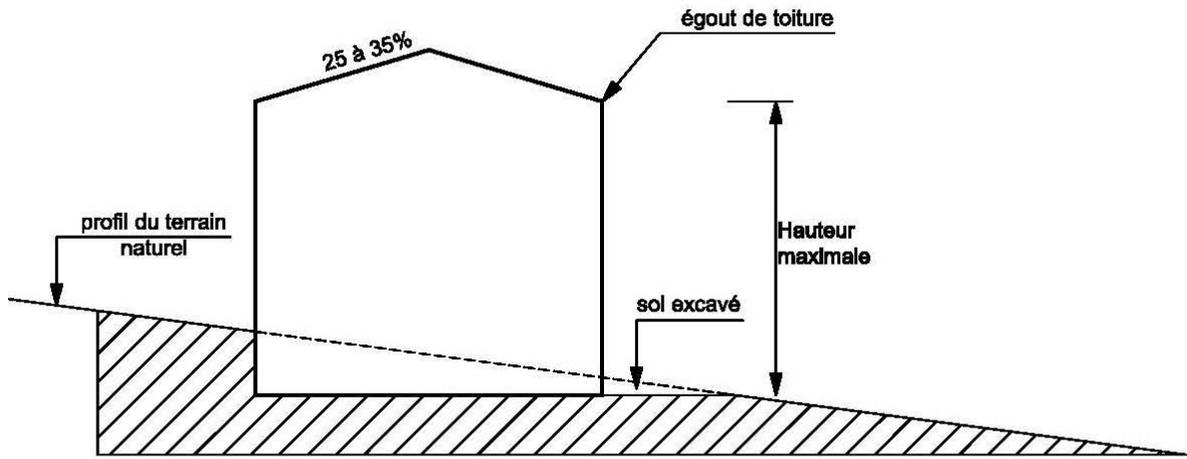
c) Toutefois, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale, sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

- Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques,...).

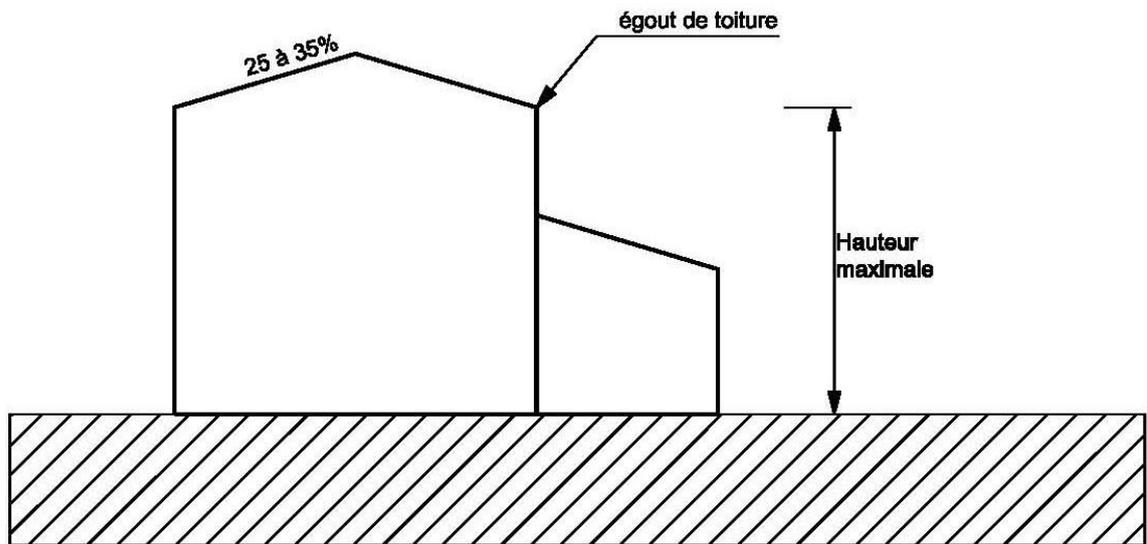
- Les éléments de décors architecturaux et les garde-corps.



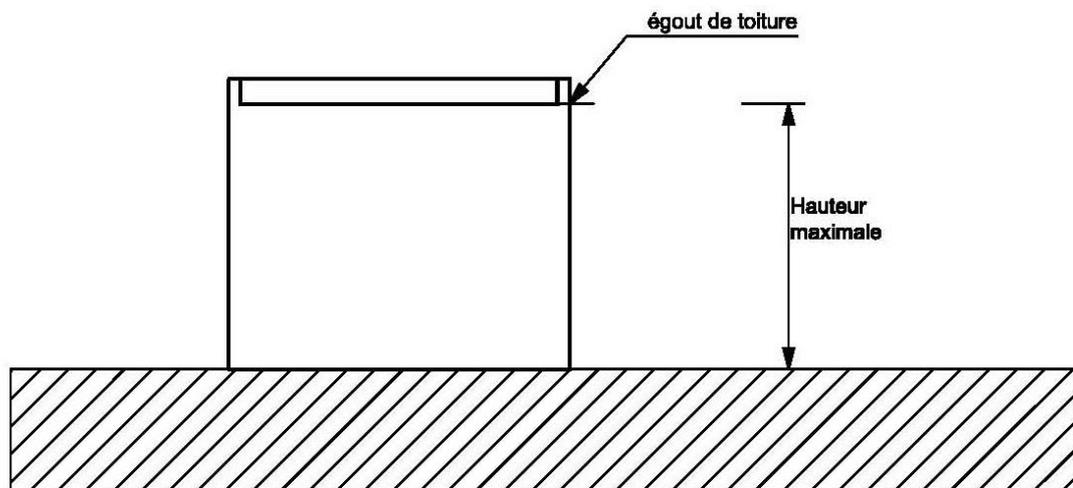
cas d'une construction dont le pied de façade correspond au terrain naturel



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, leurs dimensions 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 identifiés au titre des articles L.123-1-5 7° et L.123-3-1 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, le PLU identifie les éléments de patrimoine bâti à protéger, à requalifier ou à mettre en valeur. Cette identification, repérée sur les documents graphiques, est détaillée dans la liste en page suivante.

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.

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.

Tout projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans leur contexte d'ensemble.

Cette identification est repérée sur les documents graphiques et détaillée dans la liste en page suivante.

PATRIMOINE BATI - L.123-1-5 7°		
n°	identification	Ref. cadastrales
0	Hameau Lers Trucs	B-374 à B-380
1	Coopérative oléicole	F-186
2	Domen des Muraires	A-261
3	Fontaine source des Muraires	A-38
4	Four à Chaux	A-1006
5	Mairie	C-1425
6	Oppidum porte	A-1190
7	Oratoire de Sainte Brigitte	A-2039
8	Pont des Muraires	DP-0
9	Puit	DP-0
10	Tour de guet	C-529
11	Ferme Pardiguière	G-457
12	Fontaine ferme Paradou	G-4485
13	Ferme de Péguier	G-599
14	Château de Pioule	G-353
15	Tour hexagonale	C-1380
16	Chapelle Saint Joseph	A-1429
17	Eglise Notre Dame de Nazareth	C-164
18	Chapelle Saint Antoine	D-331
19	Ferme de Chausse	G-570
20	Four à pain	C-328
21	Four à pain	C-329
22	Chapelle Sainte Anne	C-115
23	Ecole Jean Jaures	C-1381
24	Château des Vintimille	C-1457
25	Coopérative vinicole	C-1044
26	Eglise la Grande Lauzade	F-455
27	Fontaine bassin Petite Lauzade	E-1726
28	Bassin la Lauzade	E-1726
29	Bassin la Lauzade	E-1726
30	Fontaine la Lauzade	E-1726
31	Paradis	G-337
32	Oratoire	E-608
33	Bories	E-729
34	Oppidum	E-608
35	Bories	E-729
36	Oratoire Sainte Anne	F-2
37	Lavoir et Fontaine	F-2
38	Pierre levée et couchée	G-4120
39	Fontaine Brisbal	C-1451
40	Lavoir Place Brunet	DP-0
41	Fontaine de la Galinasse	C-1538
42	Fontaine de la Place Modène	DP-0
43	Fontaine	DP-0
44	Fontaine	DP-0
45	Fontaine rue Méric	DP-0
46	Fontaine del'Ormeau	DP-0
47	Fontaine de la Vieille Paroisse	DP-0
48	Fontaine du Chemin Neuf	C-82
49	Fontaine des Ecoles	DP-0
50	Fontaine Jean Jaures	DP-0
51	Fontaine de l'Eglise	DP-0
52	Fontaine de Saint Antoine	DP-0
53	Fontaine du Rayol	DP-0
54	Pigeonnier de la Gueiranne	F-907
55	Moulin du Ravelet	C-1857
56	Calvaire de Campanue	DP-0

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.123-1-12 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 de l'alinéa précédent, 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

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 premier et deuxième alinéas ci-dessus, 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.123-1-3 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. 123-1-5 7° 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 en page suivante.

PATRIMOINE PAYSAGER - L.123-1-5 7°		
n°	identification	Ref. cadastrales
57	Cèdre	C-1206
58	Chêne	A-1005
59	Chêne	A-1005
60	Chêne	A-799
61	Chêne	A-753
62	Chêne	A-797
63	Chêne Liège	DP-0
64	Pin	DP-0
65	Haie de Platanes	DP-0
66	Haie de Cyprès	DP-0
67	Haie	DP-0
68	Haie	G-365
69	Haie de Platanes	DP-0
70	Haie de Platanes	DP-0
71	Haie	G-194
72	Haie	G-160
73	Haie	G-159
74	Haie	G-159
75	Haie	G-159
76	Haie	G-2040
77	Haie	DP-0
78	Haie	F-246
79	Haie de Chênes Verts	DP-0
80	Haie de Chênes Verts	DP-0
81	Haie	G-192
82	Haie	DP-0
83	Haie	F-85
84	Murier	G-4120
85	Platane	DP-0
86	Ginko Biloba	C-801
87	Haie de Platanes	DP-0
88	Sophora Pleureur	DP-0
89	Sophora Pleureur	DP-0
90	Murier	DP-0
91	Murier	DP-0
92	Chêne	A-1037

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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.

Certaines parties de la zone UA sont concernées par l'aléa inondation.

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 dépôts de toute nature (matériaux, véhicules, engins, ...),
- 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 à usage agricole,
- 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 12 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 ou hôtelière en une destination autre que le commerce, les bureaux et services, l'artisanat ou l'hôtellerie est interdite.

4) Tout programme d'habitat de plus de 10 logements, devra affecter au moins 30 % du nombre total de logements créés à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés de l'Etat (PLAI, PLUS, PLS, PLS promoteur privé, logement conventionnés, ou dispositif équivalents existant ou à intervenir.

5) Dans les parties de la zone concernées par un aléa fort d'inondation (représenté par une trame gris foncé sur les documents graphiques), toutes les constructions et installations sont interdites, à l'exception :

-Des infrastructures et ouvrages publics dès lors qu'ils ne font pas obstacle au libre écoulement des eaux.

-Des surélévations des constructions à usage d'habitation existantes, à condition qu'elles n'excèdent pas 20m² de surface de plancher en une seule fois à la date d'approbation du PLU.

-Des travaux d'entretien.

-De la reconstruction à l'identique, sauf si elle est consécutive d'un sinistre.

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.

Tout nouvel accès à partir de la RDN7 est interdit.

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. Exceptionnellement, 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

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau de collecte public.

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.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

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. 111-4 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.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, toute création d'éclairage public et privé devra :

- Eclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.
- Etre équipée d'un dispositif permettant de faire les faisceaux lumineux uniquement vers le sol. L'angle du flux lumineux émis doit être au minimum de 20 degrés sous l'horizontale de la lumière.

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 implantée :

- 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 la création d'un espace vert aménagé ne dépassant pas 5 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement existant ou futur.
- Pour les constructions, installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2) Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Non réglementé.

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, calculée dans une bande de 4 mètres à compter de la limite séparative. 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.

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.

3) Toutefois

- La hauteur maximale de 12 mètres pourra être réduite 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 ces règles. Dans ce cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.

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.

1) Façades et revêtements

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs,...).

Les travaux réalisés sur des constructions existantes doivent respecter ou rétablir l'ordonnancement originel des façades (ouvertures) ainsi que des éléments de modénature (traitement des débords de toitures, encadrements d'ouvertures, persiennes,).

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.

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

Les descentes d'eaux usées apparentes 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 composées en harmonie avec celles-ci.

L'agrandissement et la création d'ouvertures de proportions totalement différentes (loggias par exemple) peuvent être interdits lorsqu'ils portent atteinte à l'harmonie de la façade et à celle des constructions existantes avoisinantes.

Dans le cas de façades maçonnées, les enduits doivent être réalisés de manière traditionnelle, à base de chaux et de sable. Leur coloration doit être obtenue, de préférence, par l'application d'un badigeon ou d'une peinture à la chaux, éventuellement d'une peinture minérale.

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, à l'exception des tropéziennes qui sont autorisées à condition de ne représenter que 30% de la superficie totale de la toiture et qu'elles respectent un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

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 pentes, 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.

e) Fenêtres de toit :

Il ne peut être implanté plus de deux fenêtres de toit par pente de toit.

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 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 et doivent être constituées :

- Soit par des murs bahuts de 0,80 mètre de hauteur maximale, surmontés de dispositifs à claire voie et éventuellement doublés par une haie vive (matériaux opaques interdits).

- Soit par des haies vives, des grilles métalliques, des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

- Soit par des murs pleins, uniquement le long des voies bruyantes telles qu'identifiées à l'article 6 du titre 1 du présent règlement. Dans ce cas, il doit être recherché un traitement architectural de qualité (habillage ; arase ; éléments rythmant le linéaire).

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

Les dispositions des paragraphes d) et e) ci dessus ne s'appliquent pas :

- Aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable.

- Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

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. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont définies par l'article 11.2 du titre II du présent règlement.

ARTICLE UA-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 : 1 place par logement.

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 établissements d'enseignement :

Le nombre de places de stationnement doit permettre à l'ensemble des véhicules du personnel de stationner à l'intérieur de l'unité foncière de l'établissement. 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 ou d'extension d'une construction à usage d'habitation et pour les activités citées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus (indiquant éventuellement une démolition partielle de l'existant), d'extension ou de changement de destination des constructions existantes, 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 UA-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non construits devront être obligatoirement être aménagés par un traitement végétal ou minéral de qualité.

Les haies et plantations seront de préférence réalisées avec des essences locales et variées. Les plantes invasives seront proscrites.

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 et non invasives.

Les dispositions relatives aux éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont définies dans l'article 13.2 du titre II du présent règlement.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-14 : - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

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.

Cette zone comprend un secteur UBa, destiné aux activités économiques.

Certaines parties de la zone UB sont concernées par l'aléa inondation.

Certaines parties de la zone UB sont concernées par l'aléa mouvement de terrain.

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 dépôts de toute nature (matériaux, véhicules, engins, ...),
- 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 à usage agricole,
- les carrières.
- les constructions à usage d'habitation, dans le secteur UBa, à l'exception de celles mentionnées à l'article UB-2 5).

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 12 du titre I du présent règlement.

2) Les ICPE sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne soient soumises qu'à déclaration.
- 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) Tout programme d'habitat de plus de 10 logements, devra affecter au moins 30 % du nombre total de logements créés à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés de l'Etat (PLAI, PLUS, PLS, PLS promoteur privé, logement conventionnés, ou dispositif équivalents existant ou à intervenir.

4) Toute nouvelle construction susceptible d'être autorisée dans la zone ne peut être implantée à moins de 5 mètres de l'axe des cours d'eau du Riautord, du Soliès, du Coudounier et de leurs affluents.

5) Dans le secteur UBa, les logements de fonction d'une superficie maximale de 100 m² de surface de plancher sont autorisés, à condition d'être liés au gardiennage et à la surveillance des occupations et utilisations admises dans le secteur,

6) Dans les parties de la zone concernées par un aléa fort d'inondation (représenté par une trame gris foncé sur les documents graphiques), toutes les constructions et installations sont interdites, à l'exception :

-Des infrastructures et ouvrages publics dès lors qu'ils ne font pas obstacle au libre écoulement des eaux.

-Des surélévations des constructions à usage d'habitation existantes, à condition qu'elles n'excèdent pas 20m² de surface de plancher en une seule fois à la date d'approbation du PLU.

-Des travaux d'entretien.

-De la reconstruction à l'identique, sauf si elle est consécutive d'un sinistre.

7) Dans les parties de la zone concernées par un aléa de mouvement de terrain, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux doivent être compatibles avec l'article 7.2 du titre I du présent règlement.

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.

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.

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'assainissement.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

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. 111-4 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.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, toute création d'éclairage public et privé devra :

- Eclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.
- Etre équipée d'un dispositif permettant de faire les faisceaux lumineux uniquement vers le sol. L'angle du flux lumineux émis doit être au minimum de 20 degrés sous l'horizontale de la lumière.

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 :

- a)** A 15 mètres de l'alignement de la RDN7 et de la RDN97 hors agglomération.
- b)** A 5 mètres de l'alignement de la RDN7 et de la RDN97 dans l'agglomération.
- c)** A 40 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A8.
- d)** A 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

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 UB-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)** 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.
- e)** Pour les piscines qui ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies.

2) Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Non réglementé.

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

1) A l'intérieur d'une bande de 25 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, la construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée.

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 25 mètres, la construction en limite séparative est possible sous réserve de ne pas excéder une hauteur maximale de 4,20 mètres, calculée dans une bande de 4 mètres à compter de la limite séparative.

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 :

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) 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.

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

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

1) Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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 nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

c) 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.

ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

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.

3) Toutefois, cette hauteur maximale peut ne pas être appliquée :

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.

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,...).

Les travaux réalisés sur des constructions existantes doivent respecter ou rétablir l'ordonnancement originel des façades (ouvertures) ainsi que des éléments de modénature (traitement des débords de toitures, encadrements d'ouvertures, persiennes,).

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.

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

Les descentes d'eaux usées apparentes 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 composées 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 pentes, les couvertures doivent être exécutées 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 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 et doivent être constituées :

- Soit par des murs bahuts de 0,80 mètre de hauteur maximale, surmontés de dispositifs à claire voie et éventuellement doublés par une haie vive (matériaux opaques interdits).

- Soit par des haies vives, des grilles métalliques, des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

- Soit par des murs pleins, uniquement le long des voies bruyantes telles qu'identifiées à l'article 6 du titre 1 du présent règlement. Dans ce cas, il doit être recherché un traitement architectural de qualité (habillage ; arase ; éléments rythmant le linéaire).

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

Les dispositions des paragraphes d) et e) ci dessus ne s'appliquent pas :

- Aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable.

- Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

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. 123-1-5 7° 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 :

- 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 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.
 - 100 % de la surface de plancher pour les autres commerces d'une surface de plancher supérieure à 800 m².
- c)** Pour les constructions à usage industriel et 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 pour 3 chambres.
- f)** Pour les établissements d'enseignement :

Le nombre de places de stationnement doit permettre à l'ensemble des véhicules du personnel de stationner à l'intérieur de l'unité foncière de l'établissement. 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 ou d'extension d'une construction à usage d'habitation et pour les activités citées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus (indiquant éventuellement une démolition partielle de l'existant), d'extension ou de changement de destination des constructions existantes , 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 non construits devront être obligatoirement être aménagés par un traitement végétal ou minéral de qualité. Ils doivent couvrir au moins 15% de la superficie du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme. Les dalles végétalisées alvéolées sont considérées comme espace vert.

Les haies et plantations seront de préférence réalisées avec des essences locales et variées. Les plantes invasives seront proscrites.

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 et non invasives.

Les dispositions relatives aux éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont définies dans l'article 13.2 du titre II du présent règlement.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 1)** En zone UB et dans le secteur UBa, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,8.
- 2)** Il n'est pas fixé de COS pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 3)** Une majoration du COS défini à l'article UB-14 1) est autorisée dans la limite de 20%, pour les projets de construction performants sur le plan énergétique et recourant aux énergies renouvelables, selon les dispositions de l'arrêté ministériel du 3 mai 2007.

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 un secteur UCa, correspondant à un tissu urbain plus aéré, localisé au Sud-Ouest de l'autoroute A8 et le long de la RD33 (route de Cabasse), en continuité du centre du village.

Certaines parties de la zone UC sont concernées par l'aléa inondation.

Certaines parties de la zone UC sont concernées par l'aléa mouvement de terrain.

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 dépôts de toute nature (matériaux véhicules, engins, ...),
- 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 à usage agricole,
- les carrières,

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 12 du titre I du présent règlement.

2) Les ICPE sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne soient soumises qu'à déclaration.
- 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) Tout programme d'habitat de plus de 10 logements, devra affecter au moins 30 % du nombre total de logements créés à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés de l'Etat (PLAI, PLUS, PLS, PLS promoteur privé, logement conventionnés, ou dispositif équivalents existant ou à intervenir.

4) Toute nouvelle construction susceptible d'être autorisée dans la zone ne peut être implantée à moins de 5 mètres de l'axe des cours d'eau du Riautord, du Soliès, du Coudounier et de leurs affluents.

5) Dans les parties de la zone concernées par un aléa fort d'inondation (représenté par une trame grisé foncé sur les documents graphiques), toutes les constructions et installations sont interdites, à l'exception :

-Des infrastructures et ouvrages publics dès lors qu'ils ne font pas obstacle au libre écoulement des eaux.

-Des surélévations des constructions à usage d'habitation existantes, à condition qu'elles n'excèdent pas 20m² de surface de plancher en une seule fois à la date d'approbation du PLU.

-Des travaux d'entretien.

-De la reconstruction à l'identique, sauf si elle est consécutive d'un sinistre.

6) Dans les parties de la zone concernées par un aléa d'inondation de moindre importance (représenté par une trame gris clair sur les documents graphiques), les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites.

7) Dans les parties de la zone concernées par un aléa de mouvement de terrain, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux doivent être compatibles avec l'article 7.2 du titre I du présent règlement.

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.

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.

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'assainissement.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

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. 111-4 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.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, toute création d'éclairage public et privé devra :

- Eclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.
- Etre équipée d'un dispositif permettant de faire les faisceaux lumineux uniquement vers le sol. L'angle du flux lumineux émis doit être au minimum de 20 degrés sous l'horizontale de la lumière.

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 :

- a)** A 15 mètres de l'alignement de la RDN7, de la RDN97 et de la RD33, hors agglomération.
- b)** A 5 mètres de l'alignement de la RDN7, de la RDN97 et de la RD33, dans l'agglomération.
- c)** A 40 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A8.
- d)** A 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

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)** 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.
- c)** Pour les constructions, installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- d)** 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 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.
- e)** Pour les piscines qui ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies.

2) Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Non réglementé.

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 3 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 3 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) A l'intérieur des lotissements, afin de tenir compte des règles spécifiques édictées dans leurs règlements ou cahiers des charges applicables.

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

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

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

1) Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

b) A l'intérieur des lotissements, afin de tenir compte des règles spécifiques édictées dans leurs règlements ou cahiers des charges applicables.

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

ARTICLE UC-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

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

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 9 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.

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,...).

Les travaux réalisés sur des constructions existantes doivent respecter ou rétablir l'ordonnancement originel des façades (ouvertures) ainsi que des éléments de modénature (traitement des débords de toitures, encadrements d'ouvertures, persiennes,).

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.

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

Les descentes d'eaux usées apparentes 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 composées 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 pentes, les couvertures doivent être exécutées 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 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 et doivent être constituées :

- Soit par des murs bahuts de 0,80 mètre de hauteur maximale, surmontés de dispositifs à claire voie et éventuellement doublés par une haie vive (matériaux opaques interdits).

- Soit par des haies vives, des grilles métalliques, des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

- Soit par des murs pleins, uniquement le long des voies bruyantes telles qu'identifiées à l'article 6 du titre 1 du présent règlement. Dans ce cas, il doit être recherché un traitement architectural de qualité (habillage ; arase ; éléments rythmant le linéaire).

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

Les dispositions des paragraphes d) et e) ci dessus ne s'appliquent pas :

- Aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable.

- Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

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. 123-1-5 7° 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.

- 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 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.
- 100 % de la surface de plancher pour les autres commerces d'une surface de plancher supérieure à 800 m².
- c)** Pour les constructions à usage industriel et 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 pour 3 chambres.
- f)** Pour les établissements d'enseignement :

Le nombre de places de stationnement doit permettre à l'ensemble des véhicules du personnel de stationner à l'intérieur de l'unité foncière de l'établissement. 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 ou d'extension d'une construction à usage d'habitation et pour les activités citées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus (indiquant éventuellement une démolition partielle de l'existant), d'extension ou de changement de destination des constructions existantes , 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 non construits devront être obligatoirement être aménagés par un traitement végétal ou minéral de qualité. Ils doivent couvrir au moins 25% de la superficie du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme, à l'exception du secteur UCa où ce pourcentage est porté à 30%. Les dalles végétalisées alvéolées sont considérées comme espace vert.

Les haies et plantations seront de préférence réalisées avec des essences locales et variées. Les plantes invasives seront proscrites.

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 et non invasives.

Les dispositions relatives aux éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont définies dans l'article 13.2 du titre II du présent règlement.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC-14 : - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 1)** En zone UC, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,60.
- 2)** Dans le secteur UCa, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30.
- 3)** Il n'est pas fixé de COS pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 4)** Une majoration du COS défini à l'article UC-14 1) est autorisée dans la limite de 20%, pour les projets de construction performants sur le plan énergétique et recourant aux énergies renouvelables, selon les dispositions de l'arrêté ministériel du 3 mai 2007.

NOTA : LA ZONE UD EST SUPPRIMEE
(Elle est réintégrée en tant que secteur UCa ; cf. pages précédentes)

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone UE

La zone UE est réservée aux activités économiques, artisanales, industrielles ou commerciales et à l'hôtellerie. Elle est localisée sur le site des Lauves (quartier de la Pardiguière).

Cette zone comprend un secteur UEa, correspondant au parc d'activités paysager de la Pardiguière, localisé en continuité Sud du site des Lauves.

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 d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UE-2 3),
- les constructions à usage de commerce alimentaire de plus de 1 000 m² de surface de vente,
- les dépôts de toute nature (matériaux, véhicules, engins, ...), à l'exception de ceux visés à l'article UE-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 à usage agricole,
- 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 12 du titre I du présent règlement.

2) Les ICPE sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne soient soumises qu'à déclaration.
- 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 sont autorisés à condition d'être nécessaires aux activités autorisées dans la zone et que leur surface de plancher maximale n'excède pas 100 m².

4) Les dépôts sont autorisés, à condition qu'ils soient installés sous abri fermé.

5) Toute nouvelle construction susceptible d'être autorisée dans la zone ne peut être implantée à moins de 5 mètres de l'axe des cours d'eau du Riautord, du Soliès, du Coudounier et de leurs affluents.

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.

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 UE, aucune nouvelle voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plateforme roulable d'une largeur inférieure à 6,00 mètres.

Dans le secteur UEa, la largeur minimale des plateformes des voies structurantes figurant sur les documents graphiques est égale à 10 mètres. En outre, aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 5 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 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'assainissement.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

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. 111-4 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.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, toute création d'éclairage public et privé devra :

- Eclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.
- Etre équipée d'un dispositif permettant de faire les faisceaux lumineux uniquement vers le sol. L'angle du flux lumineux émis doit être au minimum de 20 degrés sous l'horizontale de la lumière.

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 :

a) A 20 mètres de l'axe de la voie SNCF.

b) A 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

c) Dans le secteur UEa, à 16 mètres de l'alignement des voies structurantes figurant sur les documents graphiques.

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 UE-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 5 mètres de l'alignement des voies.

2) Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Non réglementé.

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 sur limite séparative peut être autorisée :

-Dans la zone UE, 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.

-Dans le secteur UEa, pour les constructions implantées le long de la limite Sud du parc d'activités et le long des limites séparatives internes (entre 2 deux lots).

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.

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

1) Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

b) Dans le secteur UEa, où aucune règle d'implantation n'est applicable.

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

ARTICLE UE-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

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 12 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.

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.

1) Façades et revêtements

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs...).

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les façades maçonnées doivent recevoir une finition par enduit frotassé fin.

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. 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.

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) 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.

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) Dans la zone UE : les clôtures ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur et doivent être constituées :

- Soit par des murs bahuts de 0,80 mètre de hauteur maximale, surmontés de dispositifs à claire voie et éventuellement doublés par une haie vive (matériaux opaques interdits).

- Soit par des haies vives, des grilles métalliques, des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

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

d) Dans le secteur UEa : les clôtures ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur, à l'exception des clôtures bordant des aires extérieures de dépôt ou de stockage) et doivent être constituées :

-Pour les clôtures bordant des aires extérieures de dépôt ou de stockage :

Ces aires doivent obligatoirement être masquées, soit par un rideau d'arbres à hautes tiges, soit par des haies à feuillage persistant. Dans les deux cas, la hauteur de ces écrans végétaux doit permettre de masquer en totalité les aires concernées.

-Pour les clôtures localisées le long des voies structurantes figurant sur les documents graphiques :

Par des murs bahut de 0,60 mètre de hauteur maximale, surmontés d'ouvrages de ferronnerie ou de grilles métalliques, doublés de haies vives. Les haies vives seront constituées par des arbres à hautes tiges disposés à la manière des protections agricoles contre le vent, suivant une alternance entre les sujets persistants (conifères), et les sujets caducs (feuillus).

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,40 mètres de hauteur maximale.

-Pour les clôtures localisées le long des autres limites séparatives :

Par des murs bahuts de 0,60 m de hauteur maximale, surmontés de grilles métalliques ou des grillages torsadés, doublés de haies vives. Les haies vives plantées sur un seul rang seront proscrites au profit de haies composées d'arbustes persistants d'essences mélangées (laurier-rose, arbousier, lentisque,...), auxquelles s'ajouteront irrégulièrement des conifères à port fastigié (type genévrier,...), à raison de 1 sujet pour 20 arbustes disposés dans le respect des règles de mitoyenneté.

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,40 mètres de hauteur maximale.

e) Les dispositions des paragraphes c) et d) ci dessus ne s'appliquent pas :

- Aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable.

- Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

4) Enseignes

Les enseignes doivent être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction. Elles ne peuvent en aucun cas dépasser la hauteur absolue telle que mentionnée à l'article UE-10 2).

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. 123-1-5 7° 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 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 :

- Pour les commerces dont la surface de vente est non alimentaire :
- Pour toute surface de vente inférieure à 5 000 m² : 7 places pour 100 m² de surface de vente.
- Pour toute surface de vente, comprise entre 5 000 et 10 000 m² : 8 places pour 100 m² de surface de vente.
- Pour toute surface de vente, au-delà de 10 000 m² : 10 places pour 100 m² de surface de vente.
- Pour les commerces dont la surface de vente est alimentaire (pour partie ou en totalité) et inférieure à 1 000 m² : 6 places pour 100 m² de surface de vente.

c) Pour les constructions à usage artisanal ou industriel : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

d) Pour les constructions à usage de bureaux et services : 1 place pour 20m² de surface de plancher.

e) Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place par 3 chambre.

f) -Pour les constructions à usage de restauration : 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher.

3) Règles particulières

En cas de modification, de réhabilitation ou d'extension d'une construction à usage d'habitation et pour les activités citées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus (indiquant éventuellement une démolition partielle de l'existant), d'extension ou de changement de destination des constructions existantes, 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 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.

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

Ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

ARTICLE UE-13 : - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non construits devront être obligatoirement être aménagés par un traitement végétal ou minéral de qualité.

Les haies et plantations seront de préférence réalisées avec des essences locales et variées. Les plantes invasives seront proscrites.

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

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doivent obligatoirement être masqués en bordure des voies, soit par des rideaux d'arbres, soit par des haies à feuillages persistants.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

Les dispositions relatives aux éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont définies dans l'article 13.2 du titre II du présent règlement.

En outre, dans le secteur UEa :

-Les espaces verts accompagnant les voies structurantes, figurant sur les documents graphiques, peuvent être interrompus pour permettre l'aménagement des accès aux lots et le passage des réseaux.

-Les surfaces disponibles entre les haies vives localisées le long de toute limite séparative et les aménagements extérieurs des constructions (aires de stationnement, de manœuvre, de stockage...) doivent être revêtues de plantes tapissantes (type lavandes...) ou engazonnées, en cas d'étendues plus importantes. Ces surfaces doivent être obligatoirement entretenues.

-Les parcs de stationnements doivent être traités comme suit :

-Quel que soit l'emplacement des stationnements, les arbres d'ombrage doivent être assurés par des sujets feuillus caducs.

-Dans le cas de rangées de stationnement couplés, une haie d'arbustes persistants doit s'intercaler entre les arbres, créant une séparation visuelle entre les voitures.

-Sur leur longueur (5 mètres), les stationnements doivent recevoir une haie de même type et de même fonction toutes les 10 places. Cette haie sera doublée de part et d'autre de tout passage piéton traversant les stationnements.

-Les parcelles jouxtant la zone UE doivent obligatoirement recevoir une haie d'arbres à hautes tiges à raison d'un arbre à implanter tout les 10 mètres.

-Les aires extérieures de dépôt ou de stockage localisées ailleurs que le long de toute limite séparative, doivent obligatoirement être masquées, soit par un rideau d'arbres à hautes tiges, soit par des haies à feuillage persistant. Dans les deux cas, la hauteur de ces écrans végétaux doit permettre de masquer en totalité les aires concernées.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE-14 : - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 1)** En zone UE, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1.
- 2)** Dans le secteur UEa, la surface de plancher maximale ne peut excéder 75 000 m².
- 3)** Il n'est pas fixé de COS pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 3)** Une majoration du COS défini à l'article UE-14 1) est autorisée dans la limite de 20%, pour les projets de construction performants sur le plan énergétique et recourant aux énergies renouvelables, selon les dispositions de l'arrêté ministériel du 3 mai 2007.

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 cœurs des hameaux des Muraires, des Peyrons, des Caudeirons, et de Repenti dont il convient de préserver l'ordonnancement et l'aspect architectural. Cette zone correspond également aux extensions de ces hameaux dont l'édification doit respecter les caractéristiques architecturales du bâti originel. Cependant, certaines de ces zones d'extension abritent quelques constructions existantes, de type individuel isolé, dont les spécificités doivent être prises en compte.

A l'intérieur de cette zone les constructions sont principalement destinées à l'habitat. Elles abritent également des locaux à caractère agricole, commercial, de remises ou de garages. Ces constructions sont généralement édifiées en ordre continu, à l'exception, notamment, des constructions existantes, de type individuel isolé.

Cette zone contient de nombreuses constructions, mais elle est insuffisamment équipée en infrastructures. 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 réseaux nécessaires au bon fonctionnement de la zone (notamment par micro-stations d'assainissement des eaux usées).

Certaines parties de la zone 1AU sont concernées par l'aléa mouvement de terrain.

SECTION I

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

ARTICLE 1AU-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU-2. sont interdites.

ARTICLE 1AU-2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

1.1. Les travaux d'amélioration ou d'extension des constructions existantes y compris la remise en état des ruines, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.

1.2. Les constructions nouvelles, à destination d'habitation ou à des fonctions compatibles avec le caractère des hameaux (activités agricoles, commerces de proximité, services, artisanat, restaurants, gîtes d'étapes et hébergement touristique, équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif) sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.

1.3. Les aires de stationnement.

1.4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.

1.5. Les affouillements et les exhaussements du sol sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.

1.6. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

2) Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Dans l'attente de la réalisation de micro-stations d'assainissement des eaux usées :

- Les constructions nouvelles, y compris la remise en état des ruines, sont interdites.

- Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation ou compatibles avec le caractère de la zone, sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, en une seule fois à la date d'approbation du PLU.

2.2. Toute extension de construction existante et création de construction nouvelle est autorisée, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'harmonie d'ensemble des hameaux. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, de type individuel isolé.

2.3. Les installations classées doivent constituer le complément naturel de l'habitation et n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2.3. Les affouillements et exhaussements du sol, doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone.

3) Dans les parties de la zone concernées par un aléa de mouvement de terrain :

Tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux doivent être compatibles avec l'article 7.2 du titre I du présent règlement.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU-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.

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 voie en impasse doit être aménagée dans 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 autorisées à l'article 1AU-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 1AU-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.

2) Assainissement

2.1) Eaux usées

Les constructions autorisées à l'article 1AU-2 doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Dans l'attente de la réalisation de micro-station d'assainissement, les constructions ou installations visés à l'article 1AU-2 2.1 sont autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration autonome individuel agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur. Lorsque le dispositif d'épuration autonome regroupé aura été réalisé, toute construction nouvelle ou extension de construction existante devra obligatoirement s'y raccorder.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

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. 111-4 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.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, toute création d'éclairage public et privé devra :

- Eclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.
- Etre équipée d'un dispositif permettant de faire les faisceaux lumineux uniquement vers le sol. L'angle du flux lumineux émis doit être au minimum de 20 degrés sous l'horizontale de la lumière.

ARTICLE 1AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Implantation des constructions par rapport aux voies

1.1) L'aménagement des constructions existantes ne doit pas entraîner de modification de leur ancienne implantation par rapport aux voies, emprises publiques, patacs et espaces collectifs, à l'exception des équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1.2) Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies, emprises publiques, patacs ou espaces collectifs, ou dans le prolongement du nu des façades existantes. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, de type individuel isolé.

1.3) Toutefois, la construction en retrait peut éventuellement être admise à condition qu'elle ne compromette pas l'ordonnancement du milieu bâti.

2) Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Non réglementé.

ARTICLE 1AU-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 nouvelles constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, de type individuel isolé. Dans ce cas, 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.

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, calculée dans une bande de 4 mètres à compter de la limite séparative. 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.

ARTICLE 1AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

1 - L'aménagement des constructions existantes ne doit pas entraîner de modification de leur ancienne implantation sur une même propriété à l'exception des équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, de type individuel isolé.

2 - Pour les constructions nouvelles non contiguës, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être au moins égale aux deux tiers de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU-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

La hauteur des constructions doit être identique à 1 mètre près à celle des bâtiments immédiatement contigus sans toutefois pouvoir excéder 9 mètres.

ARTICLE 1AU-11 : - ASPECT EXTERIEUR

1) Aspect général

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Pour tous les travaux d'entretien et de réparation, ainsi que pour ceux qui ont pour but de compléter une construction existante, il peut être exigé que les ouvrages de toute nature soient exécutés en respectant les caractéristiques des ouvrages anciens (matériaux, profils, sections, couleurs, proportions des ouvertures, rythmes, modénatures, appareillages).

2) Façades

a) Revêtements :

- Toutes les façades d'un bâtiment doivent être revêtues avec le même matériau.

- Les enduits doivent être talochés ou redressés à la truelle et non projetés mécaniquement.

- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions mitoyennes ou avoisinantes, et respecter la palette de couleurs déposée en Mairie.

- Sont interdits les imitations de matériaux et l'emploi à nu de matériaux devant être recouverts.

b) Percements :

- La hauteur des ouvertures doit être plus importante que leur largeur afin de se rapprocher des ouvertures anciennes. Cependant cette prescription n'est pas applicable aux locaux commerciaux localisés en rez de chaussée.

c) Menuiseries :

Les teintes des menuiseries doivent être choisies parmi la palette de couleurs déposée en Mairie.

d) Volets :

Les volets seront en bois destiné à être peint, soit à lames persiennées, soit pleins. Leurs teintes seront choisies parmi la palette de couleurs déposée en mairie. Toute restauration ou changement de volet existant devra respecter ces obligations.

3) Toitures et superstructures techniques

a) Pentés :

- Les toitures et les superstructures techniques doivent être à une ou plusieurs pentes n'excédant pas 30 %.

- Les couvertures terrasses et les tropéziennes sont autorisées, à condition :

- Qu'elles ne remettent pas en cause la dominance des toitures mitoyennes ou avoisinantes. A ce titre, les demandes concernées devront être accompagnées par la présentation d'un plan d'élévation et d'une vue perspective faisant apparaître l'harmonie de la composition et son intégration dans le site.

- Qu'elles soient traitées en matériaux de qualité. A ce titre, leur revêtement de surface sera réalisé en terre cuite.

- Les superstructures techniques doivent être regroupées et être le moins visibles depuis leur environnement.

b) Tuiles :

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes de type "canal", "romane" ou "stop". Le type de tuiles doit être choisi en fonction des tuiles couvrant les constructions mitoyennes ou avoisinantes.

Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par le réemploi de tuiles de récupération sur les constructions anciennes, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.

Tout autre type de couverture est interdit.

c) Souches de cheminées :

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

Les souches doivent être implantées judicieusement et le plus près possible du faîtage de manière à éviter les hauteurs de souches trop importantes.

d) Antennes, capteurs solaires, climatiseurs et appareils divers :

Sous réserve d'un impact visuel limité et d'une bonne intégration dans le site, sont admis :

- Les relais pour les communications téléphoniques,
- Les capteurs solaires,
- Les antennes paraboliques, à condition de ne pas être visibles à partir des voies, emprises publiques, patecs et espaces collectifs.

Les climatiseurs posés en façades ou visibles depuis les voies, emprises publiques, patecs et espaces collectifs sont interdits. Leurs réseaux doivent être encastrés dans les façades.

e) Débords aval de couverture :

Les débords de toiture doivent être constitués par génoises, leur saillie maximale par rapport à l'aplomb de la façade ne doit pas dépasser 60 cm. Seule la tuile ronde peut être utilisée pour leur réalisation.

4) Balcons

Les balcons formant saillie par rapport à l'alignement des voies, emprises publiques, patecs ou espaces collectifs, ne sont autorisés qu'à condition de ne pas compromettre l'ordonnancement d'ensemble de ces espaces.

5) Clôtures

Les murs de clôture devront tenir compte, le cas échéant, de la continuité bâtie ou paysagère des murs mitoyens ou avoisinants.

Dans tous les cas de figure, y compris pour les clôtures implantées en limites séparatives, la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2,00 mètres, sauf pour des raisons de sécurité démontrées.

Les clôtures en bordures de voies, emprise publics, patecs ou espaces collectifs doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en terme de visibilité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux portails.

6) Murs de soutènement

Les murs de soutènement devront tenir compte, le cas échéant, de la continuité bâtie ou paysagère des murs mitoyens ou avoisinants.

Les murs de soutènements doivent être soigneusement traités. Ils peuvent être surmontés d'une clôture conforme aux règles édictées ci-dessus.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts.

7) Dispositions particulières aux édifices et espaces publics protégés

Les dispositions relatives aux éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L. 123-1-5 7° 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

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 : une place et demie de stationnement ou de garage par logement au moins.

b) Pour les gîtes et hébergements touristiques: une place et demie de stationnement ou de garage par chambre.

c) Pour les constructions à usage commercial :

-De moins de 100 m² de surface de vente : non réglementé.

-De plus de 100 m² de surface de vente : 1 place par tranche de 15 m² de surface de vente.

d) Pour les restaurants : une place de stationnement pour 10 m² de restauration.

e) Pour les autres constructions ou établissements non prévus ci-dessus d'une manière générale, les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle.

3) Règles particulières

En cas de modification, de réhabilitation ou d'extension d'une construction à usage d'habitation et pour les activités citées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus (indiquant éventuellement une démolition partielle de l'existant), d'extension ou de changement de destination des constructions existantes , 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) Stationnement des deux roues

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

- Pour les constructions à usage d'habitation comportant au moins quatre logements, une place par logement.
- Pour les constructions à usage 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 usage d'habitation, les locaux doivent être clos et couverts. Pour les constructions à usage 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 bâtis doivent être obligatoirement aménagés qualitativement par un traitement végétal ou minéral.

Les haies et plantations seront de préférence réalisées avec des essences locales et variées. Les plantes invasives seront proscrites.

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

Les dispositions relatives aux éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont définies dans l'article 13 du titre II du présent règlement.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU-14 : - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone 2AU

La zone 2AU correspond à la partie du territoire située dans le quartier de Payette.

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sont liées à la réalisation du réseau public d'assainissement des eaux usées. Toutefois, dans l'attente de cet équipement, des extensions limitées des constructions existantes sont autorisées.

Cette zone 2AU est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitat ainsi que les commerces, services, activités et équipements qui en sont le complément.

Certaines parties de la zone 2AU sont concernées par l'aléa inondation. A ce titre, les extensions des constructions existantes pourront être autorisées à condition de respecter des règles particulières.

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 dépôts de toute nature (matériaux, véhicules, engins, ...),
- 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 à usage agricole,
- 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 12 du titre I du présent règlement.

2) Les ICPE sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne soient soumises qu'à déclaration.
- 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 du réseau public d'assainissement des eaux usées, les extensions des constructions existantes sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale en une seule fois, à la date d'approbation du PLU.
- Que la surface totale (initiale plus extension) n'excède pas, par construction, 195 m² de surface de plancher.

4) Toute extension d'une construction existante susceptible d'être autorisée dans la zone ne peut être implantée à moins de 5 mètres de l'axe des cours d'eau du Riautord, du Soliès, du Coudounier et de leurs affluents.

5) Dans les parties de la zone concernées par un aléa fort d'inondation (représenté par une trame gris foncé sur les documents graphiques), toutes les constructions et installations sont interdites, à l'exception :

-Des infrastructures et ouvrages publics dès lors qu'ils ne font pas obstacle au libre écoulement des eaux.

-Des surélévations des constructions à usage d'habitation existantes, à condition qu'elles n'excèdent pas 20m² de surface de plancher en une seule fois à la date d'approbation du PLU.

-Des travaux d'entretien.

-De la reconstruction à l'identique, sauf si elle est consécutive d'un sinistre.

7) Dans les parties de la zone concernées par un aléa fort inondation de moindre importance (représenté par une trame gris clair sur les documents graphiques), les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées à condition de ne pas compromettre le libre écoulement des eaux et de respecter doivent respecter l'article 2AU-2 3).

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.

Tout nouvel accès à partir de la RD33 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 4,00 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 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'assainissement.

Toutefois, dans le cas où ce réseau n'existerait pas encore, les extensions des constructions existantes peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau collectif dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

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. 111-4 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.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, toute création d'éclairage public et privé devra :

- Eclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.
- Etre équipée d'un dispositif permettant de faire les faisceaux lumineux uniquement vers le sol. L'angle du flux lumineux émis doit être au minimum de 20 degrés sous l'horizontale de la lumière.

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 extension d'une construction existante (balcon non compris) doit respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies 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 2AU-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 5 mètres de l'alignement des voies.

2) Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 piscines qui ne peuvent être implantées à moins de 4 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 2AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

ARTICLE 2AU-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

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 7 mètres.

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.

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,...).

Les travaux réalisés sur des constructions existantes doivent respecter ou rétablir l'ordonnancement originel des façades (ouvertures) ainsi que des éléments de modénature (traitement des débords de toitures, encadrements d'ouvertures, persiennes,).

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.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent être implantés sur les toitures et être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les descentes d'eaux usées apparentes 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 composées 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 édifice 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 pentes, les couvertures doivent être exécutées 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 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 et doivent être constituées :

- Soit par des murs bahuts de 0,80 mètre de hauteur maximale, surmontés de dispositifs à claire voie et éventuellement doublés par une haie vive (matériaux opaques interdits).

- Soit par des haies vives, des grilles métalliques, des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

- Soit par des murs pleins, uniquement le long des voies bruyantes telles qu'identifiées à l'article 6 du titre 1 du présent règlement. Dans ce cas, il doit être recherché un traitement architectural de qualité (habillage ; arase ; éléments rythmant le linéaire).

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

Les dispositions des paragraphes d) et e) ci dessus ne s'appliquent pas :

- Aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable.

- Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

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. 123-1-5 7° 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.

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 pour 3 chambres.

3) Règles particulières

En cas de modification, de réhabilitation ou d'extension d'une construction à usage d'habitation et pour les activités citées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus (indiquant éventuellement une démolition partielle de l'existant), d'extension ou de changement de destination des constructions existantes , 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) Règles particulières

En cas de modification, de réhabilitation ou d'extension d'une construction à usage d'habitation et pour les activités citées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus (indiquant éventuellement une démolition partielle de l'existant), d'extension ou de changement de destination des constructions existantes , 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.

6) 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.

7) 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. 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 2AU-13 : - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non construits devront être obligatoirement être aménagés par un traitement végétal ou minéral de qualité.

Les haies et plantations seront de préférence réalisées avec des essences locales et variées. Les plantes invasives seront proscrites.

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 et non invasives.

Les dispositions relatives aux éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont définies dans l'article 13.2 du titre II du présent règlement.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU-14 : - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1) En zone 2AU, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,2.

2) Dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement des eaux usées, les extensions des constructions existantes doivent respecter les dispositions de l'article 2AU-2 3).

3) Il n'est pas fixé de COS pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU

Caractère de la zone 3AU

La zone 3AU correspond à la partie du territoire située en continuité Nord du quartier de la Retraches. Cette zone devra s'urbaniser sous forme d'un d'aménagement d'ensemble avec un programme d'équipements publics compte tenu que les terrains qui la composent sont soit insuffisamment desservis, soit non desservis.

Conformément à l'objectif de mixité sociale retenu dans le PADD, 30% de la capacité totale d'habitat qui sera prévue sur la zone sera réservé à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés de l'Etat.

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU 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 3AU est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitat ainsi que les commerces, services, activités et équipements qui en sont le complément.

SECTION I

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

ARTICLE 3AU-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles mentionnées à l'article 3AU-2.

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 12 du titre I du présent règlement.

2) Les ICPE sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne soient soumises qu'à déclaration.
- 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'un aménagement d'ensemble, les extensions des constructions existantes sont autorisées, à condition :

-Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale en une seule fois, à la date d'approbation du PLU.

-Que la surface totale (initiale plus extension) n'excède pas, par construction, 320 m² de surface de plancher.

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.

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'assainissement.

Toutefois, dans le cas où ce réseau n'existerait pas encore, les extensions des constructions existantes peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau collectif dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

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. 111-4 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.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, toute création d'éclairage public et privé devra :

- Eclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.
- Etre équipée d'un dispositif permettant de faire les faisceaux lumineux uniquement vers le sol. L'angle du flux lumineux émis doit être au minimum de 20 degrés sous l'horizontale de la lumière.

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, dans l'attente d'un aménagement d'ensemble, toute extension d'une construction existante (balcon non compris) doit respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies 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.

d) Pour les piscines qui ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies.

2) Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Non réglementé.

ARTICLE 3AU-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 piscines qui ne peuvent être implantées à moins de 4 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 3AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Dans l'attente d'un aménagement d'ensemble, les extensions des constructions existantes non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

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

Dans l'attente d'un aménagement d'ensemble, toute extension d'une construction existante ne peut excéder la hauteur initiale de la construction.

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.

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,...).

Les travaux réalisés sur des constructions existantes doivent respecter ou rétablir l'ordonnement originel des façades (ouvertures) ainsi que des éléments de modénature (traitement des débords de toitures, encadrements d'ouvertures, persiennes,).

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.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent être implantés sur les toitures et être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les descentes d'eaux usées apparentes 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 composées en harmonie avec celles-ci.

2) Toitures

e) 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.

f) Couvertures :

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

g) 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.

h) 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 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 et doivent être constituées :

- Soit par des murs bahuts de 0,80 mètre de hauteur maximale, surmontés de dispositifs à claire voie et éventuellement doublés par une haie vive (matériaux opaques interdits).

- Soit par des haies vives, des grilles métalliques, des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

- Soit par des murs pleins, uniquement le long des voies bruyantes telles qu'identifiées à l'article 6 du titre 1 du présent règlement. Dans ce cas, il doit être recherché un traitement architectural de qualité (habillage ; arase ; éléments rythmant le linéaire).

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

Les dispositions des paragraphes d) et e) ci dessus ne s'appliquent pas :

- Aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable.

- Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

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. 123-1-5 7° 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. 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 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.

3) Règles particulières

En cas de modification, de réhabilitation ou d'extension d'une construction à usage d'habitation et pour les activités citées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus (indiquant éventuellement une démolition partielle de l'existant), d'extension ou de changement de destination des constructions existantes , 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 3AU-13 : - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non construits devront être obligatoirement être aménagés par un traitement végétal ou minéral de qualité.

Les haies et plantations seront de préférence réalisées avec des essences locales et variées. Les plantes invasives seront proscrites.

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 et non invasives.

Les dispositions relatives aux éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont définies dans l'article 13.2 du titre II du présent règlement.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU-14 : - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1) Dans l'attente de la réalisation d'un aménagement d'ensemble, les extensions des constructions existantes à usage d'habitation doivent respecter les dispositions de l'article 3AU-2 3).

2) Il n'est pas fixé de COS pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 4AU

Caractère de la zone 4AU

La zone 4AU correspond à la partie du territoire située en continuité Sud du quartier de la Retraches. Cette zone devra s'urbaniser sous forme d'un d'aménagement d'ensemble avec un programme 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 4AU 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 4AU est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitat ainsi que les commerces, services, activités et équipements qui en sont le complément.

SECTION I

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

ARTICLE 4AU-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles mentionnées à l'article 4AU-2.

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 12 du titre I du présent règlement.

2) Les ICPE sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne soient soumises qu'à déclaration.
- 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'un aménagement d'ensemble, les extensions des constructions existantes sont autorisées, à condition :

-Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale en une seule fois, à la date d'approbation du PLU.

-Que la surface totale (initiale plus extension) n'excède pas, par construction, 320 m² de surface de plancher.

4) Toute extension d'une construction existante susceptible d'être autorisée dans la zone ne peut être implantée à moins de 5 mètres de l'axe des cours d'eau du Riautord, du Soliès, du Coudounier et de leurs affluents.

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.

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'assainissement.

Toutefois, dans le cas où ce réseau n'existerait pas encore, les extensions des constructions existantes peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau collectif dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

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. 111-4 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.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, toute création d'éclairage public et privé devra :

- Eclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.
- Etre équipée d'un dispositif permettant de faire les faisceaux lumineux uniquement vers le sol. L'angle du flux lumineux émis doit être au minimum de 20 degrés sous l'horizontale de la lumière.

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, dans l'attente d'un aménagement d'ensemble, toute extension d'une construction existante (balcon non compris) doit respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies 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 4AU-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 5 mètres de l'alignement des voies.

2) Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Non réglementé.

ARTICLE 4AU-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 piscines qui ne peuvent être implantées à moins de 4 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 4AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Dans l'attente d'un aménagement d'ensemble, les extensions des constructions existantes non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

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) 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 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,...).

Les travaux réalisés sur des constructions existantes doivent respecter ou rétablir l'ordonnancement originel des façades (ouvertures) ainsi que des éléments de modénature (traitement des débords de toitures, encadrements d'ouvertures, persiennes,).

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.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent être implantés sur les toitures et être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les descentes d'eaux usées apparentes 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 composées 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 pentes, les couvertures doivent être exécutées 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 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 et doivent être constituées :

- Soit par des murs bahuts de 0,80 mètre de hauteur maximale, surmontés de dispositifs à claire voie et éventuellement doublés par une haie vive (matériaux opaques interdits).

- Soit par des haies vives, des grilles métalliques, des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

- Soit par des murs pleins, uniquement le long des voies bruyantes telles qu'identifiées à l'article 6 du titre 1 du présent règlement. Dans ce cas, il doit être recherché un traitement architectural de qualité (habillage ; arase ; éléments rythmant le linéaire).

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

Les dispositions des paragraphes d) et e) ci dessus ne s'appliquent pas :

- Aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable.

- Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

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. 123-1-5 7° 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. 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 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.

3) Règles particulières

En cas de modification, de réhabilitation ou d'extension d'une construction à usage d'habitation et pour les activités citées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus (indiquant éventuellement une démolition partielle de l'existant), d'extension ou de changement de destination des constructions existantes , 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 4AU-13 : - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non construits devront être obligatoirement être aménagés par un traitement végétal ou minéral de qualité.

Les haies et plantations seront de préférence réalisées avec des essences locales et variées. Les plantes invasives seront proscrites.

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 et non invasives.

Les dispositions relatives aux éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont définies dans l'article 13.2 du titre II du présent règlement.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 4AU-14 : - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1) Dans l'attente d'un aménagement d'ensemble, les extensions des constructions existantes doivent respecter les dispositions de l'article 4AU-2).

2) Il n'est pas fixé de COS pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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 Est de la route de Toulon. Cette zone devra s'urbaniser sous forme d'un d'aménagement d'ensemble avec un programme 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 5AU 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 5AU est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitat ainsi que les commerces, services, activités et équipements qui en sont le complément.

Certaines parties de la zone 5AU sont concernées par l'aléa inondation. A ce titre :

-La prise en compte du risque devra être intégrée dans le cadre du futur projet d'aménagement d'ensemble.

-Les extensions des constructions existantes pourront être autorisées à condition de respecter des règles particulières.

SECTION I

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

ARTICLE 5AU-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles mentionnées à l'article 5AU-2.

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 12 du titre I du présent règlement.

2) Les ICPE sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne soient soumises qu'à déclaration.
- 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'un aménagement d'ensemble, les extensions des constructions existantes sont autorisées, à condition :

-Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale en une seule fois, à la date d'approbation du PLU.

-Que la surface totale (initiale plus extension) n'excède pas, par construction, 320 m² de surface de plancher.

5) Toute extension d'une construction existante susceptible d'être autorisée dans la zone ne peut être implantée à moins de 5 mètres de l'axe des cours d'eau du Riautord, du Soliès, du Coudounier et de leurs affluents.

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.

7) Dans les parties de la zone concernées par un aléa fort d'inondation (représenté par une trame gris foncé sur les documents graphiques), toutes les constructions et installations sont interdites, à l'exception :

-Des infrastructures et ouvrages publics dès lors qu'ils ne font pas obstacle au libre écoulement des eaux.

-Des surélévations des constructions à usage d'habitation existantes, à condition qu'elles n'excèdent pas 20m² de surface de plancher en une seule fois à la date d'approbation du PLU.

-Des travaux d'entretien.

-De la reconstruction à l'identique, sauf si elle est consécutive d'un sinistre.

8) Dans les parties de la zone concernées par un aléa fort inondation de moindre importance (représenté par une trame gris clair sur les documents graphiques), les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition de ne pas compromettre le libre écoulement des eaux et de respecter doivent respecter l'article 5AU-2 3).

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.

Tout nouvel accès à partir de la RD97 et de la RD33 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.

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'assainissement.

Toutefois, dans le cas où ce réseau n'existerait pas encore, les extensions des constructions existantes peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur. Ce

dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau collectif dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

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. 111-4 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.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, toute création d'éclairage public et privé devra :

- Eclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.
- Etre équipée d'un dispositif permettant de faire les faisceaux lumineux uniquement vers le sol. L'angle du flux lumineux émis doit être au minimum de 20 degrés sous l'horizontale de la lumière.

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 susceptible d'être autorisée dans la zone (balcon non compris) doit être implantée :

a) A 15 mètres de part et d'autre de l'alignement de la RDN97.

b) A 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

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 6AU-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 5 mètres de l'alignement des voies.

2) Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Non réglementé.

ARTICLE 5AU-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 piscines qui ne peuvent être implantées à moins de 4 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 5AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Dans l'attente d'un aménagement d'ensemble, les extensions des constructions existantes non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

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.

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 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,...).

Les travaux réalisés sur des constructions existantes doivent respecter ou rétablir l'ordonnancement originel des façades (ouvertures) ainsi que des éléments de modénature (traitement des débords de toitures, encadrements d'ouvertures, persiennes,).

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.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent être implantés sur les toitures et être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les descentes d'eaux usées apparentes 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 composées 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 pentes, les couvertures doivent être exécutées 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 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 et doivent être constituées :

- Soit par des murs bahuts de 0,80 mètre de hauteur maximale, surmontés de dispositifs à claire voie et éventuellement doublés par une haie vive (matériaux opaques interdits).

- Soit par des haies vives, des grilles métalliques, des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

- Soit par des murs pleins, uniquement le long des voies bruyantes telles qu'identifiées à l'article 6 du titre 1 du présent règlement. Dans ce cas, il doit être recherché un traitement architectural de qualité (habillage ; arase ; éléments rythmant le linéaire).

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

Les dispositions des paragraphes d) et e) ci dessus ne s'appliquent pas :

- Aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable.

- Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

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. 123-1-5 7° 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 constructions à usage d'habitation : 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.

3) Règles particulières

En cas de modification, de réhabilitation ou d'extension d'une construction à usage d'habitation et pour les activités citées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus (indiquant éventuellement une démolition partielle de l'existant), d'extension ou de changement de destination des constructions existantes, 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 5AU-13 : - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non construits devront être obligatoirement être aménagés par un traitement végétal ou minéral de qualité.

Les haies et plantations seront de préférence réalisées avec des essences locales et variées. Les plantes invasives seront proscrites.

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 et non invasives.

Les dispositions relatives aux éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont définies dans l'article 13.2 du titre II du présent règlement.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 5AU-14 : - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 1)** Dans l'attente d'un aménagement d'ensemble, les extensions des constructions existantes doivent respecter les dispositions de l'article 5AU-2).

- 2)** Il n'est pas fixé de COS pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 6AU

Caractère de la zone 6AU

La zone 6AU correspond à la partie du territoire située en continuité Est de la route de Toulon. Cette zone devra s'urbaniser sous forme d'un d'aménagement d'ensemble avec un programme 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.

Certaines parties de la zone 6AU sont concernées par l'aléa inondation. A ce titre :

-La prise en compte du risque devra être intégrée dans le cadre du futur projet d'aménagement d'ensemble.

-Les extensions des constructions existantes pourront être autorisées à condition de respecter des règles particulières.

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 12 du titre I du présent règlement.

2) Les ICPE sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne soient soumises qu'à déclaration.
- 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'un aménagement d'ensemble, les extensions des constructions existantes sont autorisées, à condition :

-Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale en une seule fois, à la date d'approbation du PLU.

-Que la surface totale (initiale plus extension) n'excède pas, par construction, 320 m² de surface de plancher.

4) 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.

5) Dans les parties de la zone concernées par un aléa fort inondation de moindre importance (représenté par une trame gris clair sur les documents graphiques), les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition de ne pas compromettre le libre écoulement des eaux et de respecter doivent respecter l'article 6AU-2 3).

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.

Tout nouvel accès à partir de la RD97 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.

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'assainissement.

Toutefois, dans le cas où ce réseau n'existerait pas encore, les extensions des constructions existantes peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau collectif dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

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. 111-4 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.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, toute création d'éclairage public et privé devra :

- Eclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.
- Etre équipée d'un dispositif permettant de faire les faisceaux lumineux uniquement vers le sol. L'angle du flux lumineux émis doit être au minimum de 20 degrés sous l'horizontale de la lumière.

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 construction susceptible d'être autorisée dans la zone (balcon non compris) doit être implantée :

- a)** A 15 mètres de l'alignement de la RDN97.
- b)** A 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

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.

d) Pour les piscines qui ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres des l'alignement des voies.

2) Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Non réglementé.

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 piscines qui ne peuvent être implantées à moins de 4 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 6AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Dans l'attente d'un aménagement d'ensemble, les extensions des constructions existantes non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

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.

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,...).

Les travaux réalisés sur des constructions existantes doivent respecter ou rétablir l'ordonnancement originel des façades (ouvertures) ainsi que des éléments de modénature (traitement des débords de toitures, encadrements d'ouvertures, persiennes,).

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.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent être implantés sur les toitures et être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les descentes d'eaux usées apparentes 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 composées 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 pentes, les couvertures doivent être exécutées 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 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 et doivent être constituées :

- Soit par des murs bahuts de 0,80 mètre de hauteur maximale, surmontés de dispositifs à claire voie et éventuellement doublés par une haie vive (matériaux opaques interdits).

- Soit par des haies vives, des grilles métalliques, des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

- Soit par des murs pleins, uniquement le long des voies bruyantes telles qu'identifiées à l'article 6 du titre 1 du présent règlement. Dans ce cas, il doit être recherché un traitement architectural de qualité (habillage ; arase ; éléments rythmant le linéaire).

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

Les dispositions des paragraphes d) et e) ci dessus ne s'appliquent pas :

- Aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable.

- Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

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. 123-1-5 7° 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 constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.

b) Pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place par commerce jusqu'à 50 m² de S.H.O.N.

- 60 % de la S.H.O.N. pour les commerces d'une S.H.O.N. comprise entre 50 m² et 300 m² inclus.

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

d) Pour les constructions à usage de bureaux et services : 1 place par tranche de 30m² de S.H.O.N.

3) Règles particulières

En cas de modification, de réhabilitation ou d'extension d'une construction à usage d'habitation et pour les activités citées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus (indiquant éventuellement une démolition partielle de l'existant), d'extension ou de changement de destination des constructions existantes , 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 6AU-13 : - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non construits devront être obligatoirement être aménagés par un traitement végétal ou minéral de qualité.

Les haies et plantations seront de préférence réalisées avec des essences locales et variées. Les plantes invasives seront proscrites.

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 et non invasives.

Les dispositions relatives aux éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont définies dans l'article 13.2 du titre II du présent règlement.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 6AU-14 : - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1) Dans l'attente d'un aménagement d'ensemble, les extensions des constructions existantes doivent respecter les dispositions de l'article 6AU-2).

2) Il n'est pas fixé de COS pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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 du site de Pioule. Cette zone devra s'urbaniser sous forme d'un d'aménagement d'ensemble avec un programme 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 7AU sont subordonnées à une modification ou à une révision du PLU.

Cette zone 7AU est destinée à recevoir des constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics, privés ou d'intérêt collectif.

SECTION I

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

ARTICLE 7AU-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Non réglementé.

ARTICLE 7AU-2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 7AU-3 : ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Non réglementé.

2) Voirie

Non réglementé.

ARTICLE 7AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 7AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 7AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE 7AU-11 : - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 7AU-12 : - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 7AU-13 : - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 7AU-14 : - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 8AU

Caractère de la zone 8AU

La zone 8AU correspond à la partie basse du Castrum du Castellans, au contact du cœur de ville lucois. Cette zone devra s'urbaniser sous forme d'un d'aménagement d'ensemble avec un programme 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 8AU sont subordonnées à une modification ou à une révision du PLU.

Cette zone 8AU est destinée à recevoir des constructions, installations et aménagements à usage d'habitat, d'équipements et à la réalisation d'un parc urbain paysager, à implanter en continuité de la partie haute du Castrum.

Certaines parties de la zone 8AU sont concernées par l'aléa mouvement de terrain. A ce titre, tout projet d'aménagement d'ensemble devra prendre en compte et intégrer cet aléa.

SECTION I

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

ARTICLE 8AU-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Non réglementé.

**ARTICLE 8AU-2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES
CONDITIONS PARTICULIERES**

Non réglementé.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 8AU-3 : ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Non réglementé.

2) Voirie

Non réglementé.

ARTICLE 8AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 8AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

**ARTICLE 8AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé.

**ARTICLE 8AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE 8AU-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 8AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 8AU-11 : - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 8AU-12 : - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 8AU-13 : - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

**SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE 8AU-14 : - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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.

La zone A comprend un secteur Abiodiv, correspondant à des cœurs de nature et à des corridors écologiques où, dans un objectif de préservation environnementale, les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'y être autorisés doivent respecter des règles limitatives. Ce secteur comprend également les périmètres où s'appliquent les dispositions -du décret n°2009-754 du 23 juin 2009 portant sur la création de la réserve naturelle nationale de la Plaine des Maures et de l'arrêté préfectoral du 10 mars 2006 portant sur la création de la zone de protection de biotope de la tortue d'Hermann.

Certaines parties de la zone A sont concernées par l'aléa inondation.

Certaines parties de la zone A sont concernées par l'aléa mouvement de terrain.

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 directement 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 nécessaires à la production agricole.
- Les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les bâtiments qui leur sont complémentaires (piscines, local technique, réserve d'eau, etc) dans la limite d'une surface de plancher maximale totale de 300 m² (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire 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), de type 2 (A57, RD233), de type 3 (RDN7, RD97) et de type 4 (RDN 7 et RD558) 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), de 250 m (type 2), de 100 m (type 3) et de 30 m (type 4) mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche. La figuration de cette contrainte doit apparaître sur le plan du pétitionnaire.
- 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 ou à déclaration, 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 12 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), 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 de mettre en valeur et assurer la pérennisation des constructions repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'urbanisme :

- Le changement de destination, dès lors que celui-ci ne compromet pas l'exploitation agricole.

A-2-6. En outre :

- Toute nouvelle construction susceptible d'être autorisée dans la zone ne peut être implantée à moins de 5 mètres de l'axe des cours d'eau du Riautord, du Soliès, du Coudounier et de leurs affluents.
- Dans le secteur Abiodiv :

-Les aménagements sont autorisés, à condition qu'ils soient nécessaires à l'entretien et à la gestion de l'espace.

-Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, pastorales et forestières sont autorisées (hors constructions), à condition qu'elles soient compatibles avec l'équilibre et la qualité des espaces.

- Les extensions des habitations existantes, à condition :

- Que l'extension soit limitée à 30 m² de surface de plancher, à la date d'approbation du PLU.

-Que la surface totale (initiale plus extension) n'excède pas 325 m² de surface de plancher.

-Que l'extension soit accolée à la construction existante.

-Les installations ou ouvrages nécessaires aux services publics sont autorisés, à condition qu'ils préservent les fonctionnalités écologiques de la zone.

-Les mares sont autorisées, à condition qu'elles soient destinées à la récupération des eaux de pluie, à la création de biotopes favorables à la faune et la flore locales ou à la défense contre les incendies.

-Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, 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 occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions :

-Du décret n°2009-754 du 23 juin 2009 portant sur la création de la réserve naturelle nationale de la Plaine des Maures (cf. pièce n°5.7 du PLU).

-De l'arrêté préfectoral du 10 mars 2006 portant sur la création de la zone de protection de biotope de la tortue d'Hermann (cf. pièce n°5.8 du PLU).

- Dans les parties de la zone concernées par un aléa fort d'inondation (représenté par une trame gris foncé sur les documents graphiques) :

Toutes les constructions et installations sont interdites, à l'exception :

-Des infrastructures et ouvrages publics dès lors qu'ils ne font pas obstacle au libre écoulement des eaux.

-Des surélévations des constructions à usage d'habitation existantes, à condition qu'elles n'excèdent pas 20m² de surface de plancher en une seule fois à la date d'approbation du PLU.

-Des travaux d'entretien.

-De la reconstruction à l'identique, sauf si elle est consécutive d'un sinistre.

- Dans les parties de la zone concernées par un aléa fort inondation de moindre importance (représenté par une trame gris clair sur les documents graphiques) :

Toutes les constructions et installations sont interdites, à l'exception :

-Des serres.

-Des bâtiments techniques.

- Des surélévations des constructions à usage d'habitation existantes, à condition qu'elles n'excèdent pas 20m² de surface de plancher en une seule fois à la date d'approbation du PLU.

- Dans les parties de la zone concernées par un aléa de mouvement de terrain :

Tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux doivent être compatibles avec l'article 7.2 du titre I du présent règlement.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est admise dans le respect des préconisations concernant les zones à risques.

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.

Tout nouvel accès à partir de la RDN7 et la RD97 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 airs 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.

2) Assainissement

2.1) Eaux usées

Les constructions autorisées à l'article A-2 doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite. En outre, l'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

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. 111-4 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.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, toute création d'éclairage public et privé devra :

- Eclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.
- Etre équipée d'un dispositif permettant de faire les faisceaux lumineux uniquement vers le sol. L'angle du flux lumineux émis doit être au minimum de 20 degrés sous l'horizontale de la lumière.

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 :

a) De 100 mètres par rapport à l'axe de l'A8 et de l'A57. Toutefois, cette distance peut être réduite, conformément à l'article L.111-4 du Code de l'urbanisme (voir article 13 du titre 1 du présent règlement), sans être inférieure à 40 mètres.

b) De 75 mètres par rapport à l'axe de la RDN7 et de la RD97. Toutefois, cette distance peut être réduite, conformément à l'article L.111-4 du Code de l'urbanisme (voir article 13 du titre 1 du présent règlement), sans toutefois être inférieure à 25 mètres.

c) De 20 mètres par rapport à l'axe de la voie SNCF.

d) De 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées 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.
- Les piscines qui ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies.

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 constructions existantes 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'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans être inférieure à 4 mètres, ni supérieure à 10 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

Toute construction ne peut excéder 7,00 mètres de hauteur.

Tout mur de soutènement ou toute restanque ne peut excéder 2,00 mètres de hauteur.

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.

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. L'implantation des constructions devra s'établir, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

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.

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 traités en harmonie avec celles-ci.

Les climatiseurs doivent être traités en harmonie avec la construction.

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.

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 pentes, les couvertures doivent être exécutées :

- soit en tuiles rondes ou plates dont les couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes.

- soit en toitures végétalisées.

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 mètres de hauteur et doivent être constituées comme suit :

- Par un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximale, surmonté de dispositifs à claire voie éventuellement doublés par une haie vive (matériaux opaques interdits).

- Par des dispositifs grillagés éventuellement doublés d'une haie vive, à planter notamment le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.

e) Les brise-vues sont interdits.

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

g) Dans le secteur Abiodiv, les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune (les murets sont interdits) et leur hauteur maximale ne peut excéder 1,20 mètre.

h) Dans les parties de la zone concernées par l'aléa inondation de moindre importance (représentées par une trame gris clair sur les documents graphiques) les clôtures doivent être constituées d'au maximum 3 fils espacés d'au moins 30 centimètres, avec poteaux distants d'au moins 2 mètres.

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

Les enseignes murales doivent être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction. Elles ne peuvent en aucun cas dépasser la hauteur absolue telle que mentionnée à l'article A-10 2°).

Les constructions annexes doivent être composées de matériaux identiques à la construction existante ou projetée.

Tout talus ne peut excéder 2 m de hauteur. De plus, tout talus en déblais ou en remblais doit être planté.

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. 123-1-5 7° 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.

Les haies et plantations seront de préférence réalisées avec des essences locales et variées. Les plantes invasives seront proscrites.

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. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont définies dans l'article 13 du titre II du présent règlement.

**SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE A-14 : - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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 huit secteurs suivants :

- Un secteur Na, dans lequel l'extension de l'activité existante de camping ou de caravaning est autorisée. Dans ce secteur les Habitations Légères de loisirs sont autorisées, à condition de respecter l'article R.111-32 2° du code de l'urbanisme.

-Un secteur Nbiodiv correspondant à des cœurs de nature et à des corridors écologiques où, dans un objectif de préservation environnementale, les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'y être autorisés doivent respecter des règles limitatives. Ce secteur comprend également les périmètres où s'appliquent les dispositions -du décret n°2009-754 du 23 juin 2009 portant sur la création de la réserve naturelle nationale de la Plaine des Maures et de l'arrêté préfectoral du 10 mars 2006 portant sur la création de la zone de protection de biotope de la tortue d'Hermann.

-Un secteur Ncast correspondant au site du Castrum du Castellans dont il convient d'assurer la valorisation patrimoniale.

-Un secteur Ncult correspondant au site recevant la mosquée.

- Un secteur Ne, dans lequel les extensions limitées des constructions existantes à vocation industrielles, artisanales et commerciales sont autorisées.

- Un secteur Nh, localisé au lieu-dit Les Débrats, dans lequel une extension limitée de l'activité d'hébergement hôtelier est autorisée.

- Un secteur NI, correspondant au fonctionnement des activités de la base de loisirs du circuit du Luc et au site de Péguier, destinés à des activités sportives, de détente et de loisirs. Le secteur NI comprend un sous-secteur NIa, où les activités de camping, de détente et de loisirs sont autorisées.

- Un secteur Nph, localisé sur le site des Andracs correspondant à l'unique site du PLU destiné à la réalisation d'un parc photovoltaïque, et où les activités liées au fonctionnement de l'autoroute A8 sont également autorisées.

- Un secteur Npi, localisé sur le site de Pioule, destiné à des équipements publics ou d'intérêt collectif et à des activités de détente et de loisirs.

Certaines parties de la zone N sont concernées par l'aléa inondation.

Certaines parties de la zone N sont concernées par l'aléa mouvement de terrain.

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 l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale en une seule fois, à la date d'approbation du PLU.
 - Que la surface totale (initiale plus extension) n'excède pas 325 m² de surface de plancher.
 - Que dans les parties de la zone N concernées par un aléa inondation de moindre importance (représentées par une trame gris clair sur les documents graphiques), les extensions ne compromettent pas le libre écoulement des eaux.
- Les piscines, bassins d'agrément et d'arrosage, ainsi que les locaux techniques qui leur sont liés, à condition qu'une construction à usage d'habitation ou un camping préexiste sur l'unité foncière. Les locaux annexes ne pouvant excéder une surface de plancher de 30 m².
- 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 concernée.
 - Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale en une seule fois, à la date d'approbation du PLU.
 - Que la surface totale (initiale plus extension) n'excède pas 325 m² de surface de plancher.
- De plus, les constructions à usage d'habitation localisées en bordure des voies bruyantes de type 1 (voie ferrée et A8), de type 2 (A57, RD233), de type 3 (RDN7, RD97) et de type 4 (RDN 7 et RD558) 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), de 250 m (type 2), de 100 m (type 3) et de 30 m (type 4) mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche. La figuration de cette contrainte doit apparaître sur le plan du pétitionnaire.
- Les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux services publics sont autorisés, notamment les ceux liés et nécessaires à l'exploitation des autoroutes et à leur mise en sécurité.
- 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 à l'exploitation des autoroutes et à leur mise en sécurité sont autorisés.

- Toute nouvelle construction susceptible d'être autorisée dans la zone ne peut être implantée à moins de 5 mètres de l'axe des cours d'eau du Riautord, du Soliès, du Coudounier et de leurs affluents.

- Dans les parties de la zone N concernées par un aléa fort d'inondation (représenté par une trame gris foncé sur les documents graphiques) :

Toutes les constructions et installations sont interdites, à l'exception :

-Des constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux services publics dès lors qu'ils ne font pas obstacle au libre écoulement des eaux, notamment ceux liés et nécessaires à l'exploitation des autoroutes et à leur mise en sécurité.

-Des surélévations des constructions à usage d'habitation existantes, à condition qu'elles n'excèdent pas 20m² de surface de plancher en une seule fois à la date d'approbation du PLU.

-Des travaux d'entretien.

-De la reconstruction à l'identique, sauf si elle est consécutive d'un sinistre.

- Dans les parties de la zone N concernées par un aléa de mouvement de terrain :

Tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux doivent être compatibles avec l'article 7.2 du titre I du présent règlement.

- Dans le secteur Na :

- L'extension du camping-caravaning existant, à condition :

-Que la surface de plancher maximale des constructions nécessaires à leur fonctionnement n'excède pas 30% de la surface de plancher initiale en une seule fois à la date d'approbation du PLU.

-Que les Habitations Légères de loisirs, qui y sont autorisées respectent l'article R.111-32 2° du code de l'urbanisme.

- Dans le secteur Nbiodiv :

- Les extensions des habitations existantes, à condition :

-Que l'extension soit limitée à 30 m² de surface de plancher, à la date d'approbation du PLU.

-Que la surface totale (initiale plus extension) n'excède pas 325 m² de surface de plancher.

-Que l'extension soit accolée à la construction existante.

-Les aménagements sont autorisés, à condition qu'ils soient nécessaires à l'entretien et à la gestion de l'espace.

-Les occupations et utilisations du sol (hors construction) nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, pastorales et forestières sont autorisées, à condition qu'elles soient compatibles avec l'équilibre et la qualité des espaces.

-Les installations ou ouvrages nécessaires aux services publics sont autorisés, notamment ceux liés ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité, à condition qu'ils préservent les fonctionnalités écologiques de la zone.

-Les mares sont autorisées, à condition qu'elles soient destinées à la récupération des eaux de pluie, à la création de biotopes favorables à la faune et la flore locales, ou à la défense contre les incendies.

-Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, 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 occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions :

-Du décret n°2009-754 du 23 juin 2009 portant sur la création de la réserve naturelle nationale de la Plaine des Maures (cf. pièce n°5.7 du PLU).

-De l'arrêté préfectoral du 10 mars 2006 portant sur la création de la zone de protection de biotope de la tortue d'Hermann (cf. pièce n°5.8 du PLU).

-Dans le secteur Ncast :

Ne sont autorisés que les constructions annexes et les aménagements légers, à condition d'être strictement nécessaires à la gestion, la mise en valeur ou à l'ouverture au public du site du Castrum du Castellas.

-Dans le secteur Ncult :

- L'extension des constructions existantes à destination d'équipement culturel, à condition :
-Que la surface de plancher maximale n'excède pas 30% de la surface de plancher initiale en une seule fois à la date d'approbation du PLU.

-Dans le secteur Ne :

- Les extensions des constructions existantes à destination d'activités industrielles, artisanales et commerciales, à condition :
-Que la surface de plancher maximale n'excède pas 30% de la surface de plancher initiale en une seule fois à la date d'approbation du PLU.
-Que la surface totale (initiale plus extension) n'excède pas 1000 m² de surface de plancher.

-Dans le secteur Nh :

- Les extensions des constructions existantes à destination d'hébergement hôtelier, à condition :
-Que la surface de plancher maximale n'excède pas 30% de la surface de plancher initiale en une seule fois à la date d'approbation du PLU.
-Que les constructions existantes ne fassent l'objet d'aucun changement de destination.

- Dans le-secteur NI :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du circuit du Luc, de la base de loisirs et du site de Péguier, à condition que la surface de plancher maximale n'excède pas 30% de la surface de plancher initiale en une seule fois à la date d'approbation du PLU.

- Dans le sous-secteur Nla:

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à des activités de camping, de loisirs et de détente, à condition :
 - Que la surface totale des constructions nécessaires à leur fonctionnement n'excède pas 390 m² de surface de plancher.
 - Que les Habitations Légères de loisirs, qui peuvent y être autorisées respectent l'article R.111-32 2° du code de l'urbanisme.

- Dans le secteur Nph :

Seules peuvent être autorisées :

- Les constructions, installations, aménagements et ouvrages liés et nécessaires au fonctionnement d'un parc photovoltaïque, sans création de surface de plancher.
- Les constructions, installations, aménagements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des autoroutes A8 et A57, ainsi que les ICPE en liaison avec ce fonctionnement.

- Dans le secteur Npi :

Seuls peuvent être autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que ceux nécessaires à des activités de détente et de loisirs.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-3 : ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Toute 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 (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.

Tout nouvel accès à partir de la RDN7 et la RD97 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.

Toute voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Tout nouvel accès à partir de la RN7 ou de la RN97 est interdit.

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.

2) Assainissement

2.1) Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

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. 111-4 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.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, toute création d'éclairage public et privé devra :

- Eclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile.
- Etre équipée d'un dispositif permettant de faire les faisceaux lumineux uniquement vers le sol. L'angle du flux lumineux émis doit être au minimum de 20 degrés sous l'horizontale de la lumière.

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.

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 :

a) De 100 mètres par rapport à l'axe de l'A8 et de l'A57. Toutefois, cette distance peut être réduite, conformément à l'article L.111-4 du Code de l'urbanisme (voir article 13 du titre 1 du présent règlement), sans être inférieure à 40 mètres.

b) De 75 mètres par rapport à l'axe de la RDN7 et de la RD97. Toutefois, cette distance peut être réduite, conformément à l'article L.111-4 du Code de l'urbanisme (voir article 13 du titre 1 du présent règlement), sans toutefois être inférieure à 25 mètres.

c) De 20 mètres par rapport à l'axe de la voie SNCF.

d) De 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées 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.
- Les piscines qui ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement 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 10 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 4 mètres des limites séparatives.

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

1) Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans être inférieure à 4 mètres, ni supérieure à 10 mètres.

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

2) Dans le secteur NI, la distance maximale séparant les constructions existantes des constructions nouvelles ne soit pas supérieure à 10 mètres. Toutefois, une distance supplémentaire peut être autorisée en cas de nécessité technique, sanitaire ou topographique dûment démontrée.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

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

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

Dans le secteur Ncast, la hauteur maximale de toute construction ne peut excéder 3,00 mètres.

Toutefois, cette disposition ne s'applique 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 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.

Tout mur de soutènement ne peut excéder 2,00 mètres de hauteur.

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. L'implantation des constructions devra s'établir, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

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.

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 composées en harmonie avec celles-ci.

Les climatiseurs doivent être traités en harmonie avec la construction.

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.

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 pentes, les couvertures doivent être exécutées :

- soit en tuiles rondes ou plates dont les couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes.

- soit en toitures végétalisées.

c) Débords aval 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 et doivent être constituées comme suit :

- Par un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximale, surmonté de dispositifs à claire voie éventuellement doublés par une haie vive (matériaux opaques interdits).

- Par des dispositifs grillagés éventuellement doublés d'une haie vive, à planter notamment le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.

e) Les brise-vues sont interdits.

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

g) Dans le secteur Nph, pour des raisons de sécurité des installations, les clôtures, les portails et les piliers ne peuvent excéder 2,50 mètres de hauteur.

h) Dans le secteur Nbi/div, les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune (les murets sont interdits) et leur hauteur maximale ne peut excéder 1,20 mètre.

i) Dans les parties de la zone concernées par l'aléa inondation de moindre importance (représentées par une trame gris clair sur les documents graphiques) les clôtures doivent être constituées d'au maximum 3 fils espacés d'au moins 30 centimètres, avec poteaux distants d'au moins 2 mètres.

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

Les enseignes murales doivent être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction. Elles ne peuvent en aucun cas dépasser la hauteur absolue telle que mentionnée à l'article N-10 2°).

Les constructions annexes doivent être composées de matériaux identiques à la construction existante ou projetée.

Tout talus ne peut excéder 2 m de hauteur. De plus, tout talus en déblais ou en remblais doit être planté de plantes locales.

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. 123-1-5 7° 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 ou logement.
- c)** Pour les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial : 1 place par tranche de 40 m² de SHON.

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.

Les haies et plantations seront de préférence réalisées avec des essences locales et variées. Les plantes invasives seront proscrites.

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.

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

Les dispositions particulières relatives aux éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont définies dans l'article 13.2 du titre II du présent règlement.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-14 : - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 1)** Les possibilités maximales d'occupation du sol doivent respecter les dispositions de l'article N-2.

- 2)** Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ANNEXE 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 la Surface Minimum d'Installation (SMI) en référence, d'une part au Schéma Directeur des Structures Agricoles du Département du Var établi par arrêtés préfectoraux et définissant notamment cette SMI, et d'autre part à l'arrêté ministériel fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol.

Pour les exploitations agricoles dont les types de production végétales et/ou animales ne disposent pas d'une SMI définie par l'un ou l'autre des arrêtés ci-dessus évoqués, 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.