



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LA CRAU

PIECE N°3.

PROJET DE REGLEMENT

Révision prescrite par DCM du 09.11.2017

Document de travail du 06/02/2025



Le Concorde
280, Avenue Foch
83000 TOULON
Tel. : 04 94 89 06 48
secretariat@map-architecture.fr

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	3
ARTICLE 2 – EFFETS DU REGLEMENT.....	3
ARTICLE 3 - LEXIQUE.....	5
ARTICLE 4 - MODALITE D'APPLICATION DES REGLES.....	15
ARTICLE 5 - APPLICATION DE L'ARTICLE R151-21.....	27
ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION.....	27
ARTICLE 7 – EQUIPEMENTS FERROVIAIRES	27
CHAPITRE 2 LES ZONES URBAINES	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	46
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	63
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....	80
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH.....	97
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	108
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM.....	119
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ.....	127
CHAPITRE 3 LES ZONES A URBANISER	145
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUS	145
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUCH.....	151
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUCA.....	165
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUCs	181
CHAPITRE 4 LES ZONES AGRICOLES	195
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	195
CHAPITRE 5 LES ZONES NATURELLES	207
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	207
CHAPITRE 6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES	223
ARTICLE 1 - VOIES BRUYANTES.....	223
ARTICLE 2 - RISQUES D'INONDATION	223
ARTICLE 3 - RISQUES INCENDIE DE FORET	224
ARTICLE 4 - RISQUES TECHNOLOGIQUES.....	227
CHAPITRE 7 DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX PERIMETRES DE MIXITE SOCIALE	228
ARTICLE UNIQUE – LISTE DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE	228
CHAPITRE 8 PROTECTION DU PATRIMOINE BATI, NATUREL ET PAYSAGER	229
ARTICLE 1 - PROTECTION DU PATRIMOINE BATI.....	229
ARTICLE 2 - PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER.....	229
CHAPITRE 9 CRITERE DE DEFINITION D'UNE ACTIVITE AGRICOLE	230
ARTICLE 1 - CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE.....	230
ARTICLE 2 - INSTALLATIONS AGRIVOLTAIQUES.....	234

CHAPITRE 1 | DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire communal de La Crau.

ARTICLE 2 – EFFETS DU REGLEMENT

A. PORTEE JURIDIQUE

Le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan. Il définit les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

Conformément aux dispositions de l'article L152-1 du code de l'urbanisme, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre des autres législations et réglementations.

Les éléments graphiques compris dans le présent règlement constituent des illustrations dépourvues de caractères contraignants.

B. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

Les zones urbaines dites zones U auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2.

Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- la zone UA délimitée par un tireté est repérée par l'indice UA au plan. ;
- la zone UB délimitée par un tireté est repérée par l'indice UB au plan; elle comprend un sous-secteur UBa, un sous-secteur UBb et un sous-secteur UBc ;
- la zone UC délimitée par un tireté est repérée par l'indice UC au plan; elle comprend un sous-secteur UCg et un sous-secteur UCh ;
- la zone UD délimitée par un tireté est repérée par l'indice UD au plan; elle comprend les sous-secteurs UDa, UDz et UDaz ;
- la zone UH délimitée par un tireté est repérée par l'indice UH au plan ; elle comprend un sous-secteur UHa ;
- la zone UL délimitée par un tireté est repérée par l'indice UL au plan, constituée d'un secteur UL1 et d'un secteur UL2 ;
- la zone UM délimitée par un tireté est repérée par l'indice UM au plan, constituée d'un secteur UM1 et d'un secteur UM2 ;
- la zone UZ délimitée par un tireté est repérée par l'indice UZ au plan ; elle comprend les sous-secteurs UZa, UZe, UZg, UZv et UZs.

Les zones à urbaniser dites zones AU auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 3.

La zone AUs, délimitée par un tireté, est une zone à urbaniser stricte, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification du PLU.

En outre, les secteurs suivants sont destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- la zone AUCh, délimitée par un tireté, est repérée par l'indice AUCh au plan ;
- la zone AUca, délimitée par un tireté, est repérée par l'indice AUca au plan, constituée d'un sous-secteur AUca1 et AUca2 ;
- la zone AUCs, délimitée par un tireté, est repérée par l'indice AUCs au plan ;

Les zones agricoles, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 4.

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- la zone A délimitée par un tireté est repérée par l'indice A au plan ; elle comprend les sous-secteur Ai, Aph et Aj ;

Les zones naturelles, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 5.

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

- la zone N délimitée par un tireté est repérée par l'indice N au plan ; elle comprend les sous-secteurs Ni1, Ni2, Nj et Nv.
- les STECAL comprenant les secteurs Nst1, Nst2, Nst3, Nst4, Nsl1, Nsl2, Nsf, Nse et Nsa, délimités par un tireté.

C. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles ou thématiques du PLU complètent et précisent les conditions d'ouverture à l'urbanisation et/ou de constructibilité édictées dans le présent règlement.

Ces OAP sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité, conformément aux dispositions de l'article L152-1 du code de l'urbanisme.

a. OAP sectorielles

Le PLU de la Crau comprend 5 OAP sectorielles qui portent sur l'aménagement des secteurs de la commune correspondants à des sites d'extension de l'urbanisation ou de renouvellement urbain.

Les OAP sectorielles sont les suivantes :

- OAP n°1 : Gavary – La Giavy (zones UZ et AUca3)
- OAP n°2 : St Augustin - Le Chemin long (zones AUca1 et AUca2)
- OAP n°3 : Les Longues (Zone AUCh)
- OAP n°4 : La Bastidette (zone AUCs)
- OAP n°5 : Entrée de ville Ouest (Zones UBa et UZv)

L'urbanisation de secteurs couvert par l'une de ces 5 OAP sectorielles doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble, portant :

- soit sur l'ensemble du secteur couvert par l'OAP, à l'exclusion, le cas échéant des terrains supportant une construction existante. Ces terrains peuvent être inclus ou exclus de l'aménagement d'ensemble.
- soit, lorsque l'OAP prévoit des tranches ou des phasages, sur l'ensemble d'une tranche et/ou porte sur la réalisation de l'ensemble des travaux d'une phase du projet (à l'exclusion, le cas échéant des terrains supportant une construction existante)

L'OAP peut toutefois prévoir que la réalisation de certains équipements communs est indépendante ou différée.

Le PLU de la Crau comprend également une OAP n°6 : prise en compte du risque feu de forêt (zone F1p du document graphique relatif au feu de forêt) dans les secteurs La Navarre – Le Vallon du Soleil – La Tourisse, réglementée par le chapitre 6 du présent règlement. Les constructions ou aménagements autorisés dans ces secteurs doivent mettre en œuvre l'orientation d'aménagement dans son ensemble.

b. OAP thématique

Le territoire est également couvert par une OAP thématique n°7 - Thème patrimoine, naturel et paysager, qui porte sur la mise en valeur de la Trame Verte et Bleue (TVB) de la commune.

ARTICLE 3 - LEXIQUE

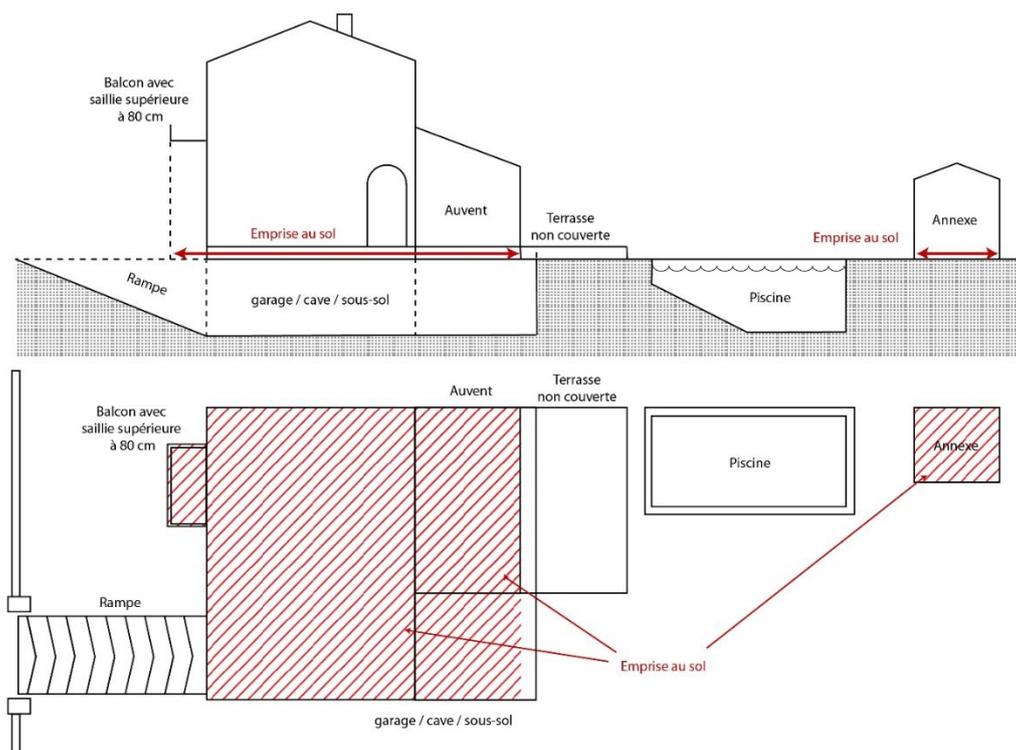
A - DEFINITIONS

Conformément aux dispositions de l'article R151-15 du code de l'urbanisme, figurent ci-dessous les définitions des termes employés dans le règlement, issus du lexique national, complété conformément aux dispositions de l'article R151-16 du même code.

- **Acrotère** : élément d'une façade située 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.
- **Affouillement ou exhaussement de sol** : Tous travaux de remblais ou de déblais.
- **Agrivoltaïsme** : Une installation agrivoltaïque est une installation de production d'électricité qui répond aux conditions de l'article L314-36 du code de l'énergie (voir chapitre 9 du présent règlement).
- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.
- **Annexe** : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.
L'annexe ne peut être qu'accessoire à la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.
- **Bassin de rétention** : Ouvrage de stockage des eaux pluviales.
- **Bâtiment** : Un bâtiment est une construction couverte et close.
- **Brise-vues** : Les brises-vue correspondent aux séparations mises en place pour se protéger des vis-à-vis et ainsi préserver son intimité en créant une occultation.
- **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.
- **Centrales photovoltaïques au sol** : Fermes solaires installées au sol. Il ne s'agit pas d'installation agrivoltaïques.
- **Clôture** : une clôture est un ouvrage 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, soit sur la mitoyenneté, soit en limite séparative des deux propriétés.
Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer

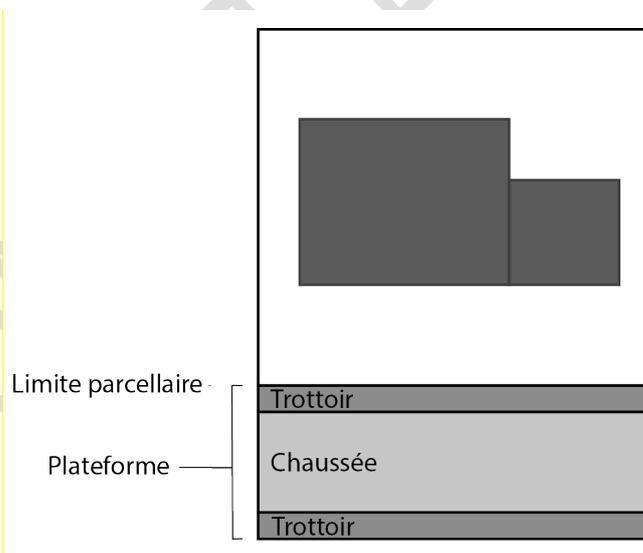
différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....

- **Construction :** Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.
- **Construction existante / construction bénéficiant d'une existence légale :**
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.
Au titre de la jurisprudence des tribunaux administratifs, une construction est considérée comme légalement construite si :
 - elle a été réalisée dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire...) ou antérieure à la loi d'urbanisme n°324 du 15 juin 1943 ;
 - sa destination est toujours conforme à celle autorisée par le permis ou celle antérieure à la loi d'urbanisme n°324 du 15 juin 1943 ;
- **Débit de fuite :** débit (volume par heure) autorisé à s'évacuer naturellement de la parcelle, après réalisation des ouvrages de rétention des eaux.
- **Destinations et sous-destination :** elles correspondent aux usages suivants, présentés dans le B du présent article, conformément aux dispositions des articles R151-27 et suivants du code de l'urbanisme.
Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.
- **Emprise au Sol :** L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
Ainsi, les piscines non couvertes, les terrasses non couvertes et les constructions souterraines (exemple : garage souterrain) ne sont pas considérées comme de l'emprise au sol, alors que les piscines couvertes, terrasses couvertes et panneaux solaires au sol sont considérés comme de l'emprise au sol.
Cette définition doit être complétée par les dispositions de l'article 4 du présent chapitre relatif aux modalités d'application des règles.



- **Espace boisé classé :** les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.
Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, en revanche, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme.
- **Espace public :** il s'agit de l'ensemble des espaces (voiries, places...) accessibles à tous sans restriction. Un patio fermé n'est donc pas un espace public.
- **Existence légale :** voir *Construction existante / construction bénéficiant d'une existence légale*
- **Extension :** L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.
- **Façades :** Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature
- **FTTH / FTTO :** Désigne respectivement la boucle locale optique mutualisée à l'attention des particuliers (FTTH = fiber to the home, fibre optique jusqu'à la maison) et la boucle locale optique dédiée à l'attention des entreprises (FTTO = fiber to the office, fibre optique jusqu'au bureau). La première est déployée par un opérateur d'infrastructure choisi par l'Autorité de régulation des communications électroniques (ARCEP) et est appelée à couvrir l'ensemble des logements. La seconde n'est disponible que dans certains secteurs d'activités dans le cadre de réseaux d'initiatives publiques, ou sur demande, par convention privée.
- **Gabarit**
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.
- **Hauteur :** La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Sauf mention contraire dans le règlement, la hauteur est règlementée à l'égout du toit.
- **Imperméabilisation du sol :** voir *article 4 D des dispositions générales*
- **Installation classée pour la protection de l'environnement**
Au sens de l'article L.511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.
Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.
- **Limites séparatives :** Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

- **Local accessoire** : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.
- **Logement aidé** : voir *logement social*
- **Logement de fonction ou de service** : Logement des personnes dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations autorisées à proximité, ou dont la présence est obligatoire du fait d'une disposition légale (exemple : caserne de gendarmerie).
- **Logement social** : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation. Pour l'application du présent PLU, les logements locatifs sociaux sont ceux visés par le IV 1° à 6° de l'article L302-5. Les logements aidés correspondent aux mécanismes d'accès sociale (location accession type PSLA...) ou bail réel solidaire visés dans l'article L302-5 du même code.
- **Lotissement** : constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.
- **Mur de soutènement** : un mur de soutènement est un ouvrage qui a pour objet de maintenir les terres naturelles lorsque les sols ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables.
Constitue également un mur de soutènement un ouvrage visant à soutenir des terres remblayées lorsque ces dernières ont été dument autorisées et/ou sont compatibles avec les dispositions du présent PLU.
- **Patio** : espace aménagé à ciel ouvert, fermé des 4 côtés.
- **Plateforme** : largeur de voirie incluant la chaussée et l'accotement.



- **Rénovation** : travaux consistant à entretenir ou à moderniser un immeuble, à le transformer ou à procéder à sa réfection totale
- **Siège social (d'une exploitation agricole)** : Le siège social est le lieu où se situe réellement l'exploitation agricole, qu'il y ait ou non du bâti. C'est la parcelle sur laquelle se situe la majorité de l'activité agricole de l'exploitant.
- **Stationnements revêtus** : il s'agit des stationnements imperméabilisés. Les stationnements réalisés en gravillons, dalle engazonnée etc... ne sont pas des stationnements revêtus.

- **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 des portes 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 manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 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 ces locaux 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.

- **Terrain (ou sol) naturel** : il s'agit du sol d'origine existant avant travaux de construction ou d'aménagement.
- **Terrain (ou sol) fini** : il s'agit du niveau du sol après la construction ou l'aménagement proposé.
- **Unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.
- **Véranda** : structure adossée à un bâtiment qui se compose en majorité de vitrages et d'un toit.
- **Voies ou emprises publiques** : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.
Pour l'application du présent PLU sont également assimilées à des voies publiques les voies privées de circulation, dès lors qu'elles desservent une ou plusieurs unités foncières autre(s) que leur propre unité foncière.
Les emprises publiques sont les espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ou d'équipement public (places publiques, jardin public, stationnements publics, cours d'eaux ou canaux domaniaux etc....)

B. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous-destinations correspondent aux usages suivants, conformément aux dispositions des articles R151-27 et suivants du code de l'urbanisme.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Destination : « exploitation agricole et forestière »

Sous-destinations	Définition réglementaire	Précisions
Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale (notamment constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme).	Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Se référer au <u>chapitre 9</u> du présent règlement qui énonce les critères de définition des activités agricoles.
Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage de bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière	Les activités de ventes de bois, transformation du bois (scieries), paysagistes, entretien d'espaces verts... ne sont pas assimilées à une exploitation forestière.

Destination : « habitation »

Sous-destinations	Définition réglementaire	Précisions
Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».	Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.
Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers <u>avec service(s)</u> (notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers travailleurs et les résidences autonomie).	Cette sous-destination recouvre les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Cette sous-destination recouvre notamment les EHPAD.

Destination commerce et activité de services :

Sous-destinations	Définition réglementaire	Précisions
Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.	Tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les pharmacies, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure, garages automobiles... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.	Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement (exemple : camping). Dans ce cas, elle est assimilée à la sous-destination dont elle constitue l'accessoire.
Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Constructions destinées à la vente entre professionnels.
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.	Constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile, les cabinets médicaux, les salles de fitness, les spas, les contrôles techniques...
Hôtels	Constructions destinées à l'accueil des touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.	

Autres hébergements touristiques	Constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que des constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.	<p>Il s'agit des stationnements, installations, et constructions liées aux campings, villages de vacances, parcs résidentiels de loisirs, aires de stationnement dédiés aux autocaravanes...</p> <p>Le stationnement isolé de caravanes (ou d'une façon plus générale tout stationnement ou installation qui n'est pas destiné à une activité touristique) ne rentre pas dans cette catégorie mais dans « stationnement isolé de caravanes ».</p> <p>Les aires d'accueil des gens du voyage rentrent dans la catégorie « autres équipements recevant du public ».</p>
Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale	

Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

Cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de service public. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage: investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...) , réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'Etat, d'une collectivité locale ou assimilée

Sous-destinations	Définition réglementaire	Précisions
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, services déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

<p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</p>	<p>Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie</p>	<p>Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration, les déchetteries, les locaux pour les ordures ménagères, les antennes de téléphonie... Cette sous-destination recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produite par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.</p>
<p>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</p>	<p>Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p>	<p>Ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les crèches... Les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »).</p> <p>Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».</p>
<p>Salles d'art et de spectacles</p>	<p>Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif</p>	<p>Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.</p>
<p>Equipements sportifs</p>	<p>Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public</p>	<p>Les salles de sports privées rentrent dans la sous-destination « activités de services avec une clientèle ».</p>
<p>Lieux de culte</p>	<p>Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.</p>	

<p>Autres équipements recevant du public</p>	<p>Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.</p>	<p>Équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.</p> <p>Cette sous-destination comprend également les constructions destinées aux parcs de stationnement privés ou publics (aériens, souterrains...)</p>

Destination : « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

Sous-destinations	Définition réglementaire	Précisions
<p>Industrie</p>	<p>Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p>	<p>Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.</p>
<p>Entrepôt</p>	<p>Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.</p>	<p>Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.</p>
<p>Bureau</p>	<p>Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.</p>	<p>Les bureaux liés et nécessaires au fonctionnement d'une sous-destination sont assimilés à la sous-destination dont ils constituent l'accessoire.</p>
<p>Centre de congrès et d'exposition</p>	<p>Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant</p>	<p>Constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...</p>

Cuisine dédiée à la vente en ligne.	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.	
--	--	--

Autres constructions, activités, usages et affectation des sols

Intitulé	Précisions éventuelles
Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs	Il s'agit des constructions ou installations visées par les articles R111-37 et R111-41 du code de l'urbanisme, implantées en dehors des terrains de campings, villages de vacances ou parc résidentiels de loisirs dûment autorisés.
Stationnement isolé de caravanes	Il s'agit des véhicules visés par l'article R111-47 du code de l'urbanisme, stationnés en dehors des terrains de campings, villages de vacances ou parc résidentiels de loisirs dûment autorisés.
Résidences mobiles relatives à l'accueil et l'habitat des gens du voyage.	Il s'agit des résidences mobiles constituant l'habitat traditionnel des gens du voyage et installées sur des aires d'accueil ou des terrains prévus à cet effet (loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage), implantées ou stationnées en dehors d'une aire d'accueil des gens du voyage ou d'une aire de grand passage dûment autorisés.
Parcs de stationnement publics et ouvrages publics	Les parcs de stationnements visés sont les parcs publics ou privés communs extérieurs prévus par les articles R421-19 et 23 du code de l'urbanisme. Les bâtiments publics destinés au stationnement souterrain ou aérien (silos) relèvent de la sous-destination « autres équipements recevant du public. »
Exploitation du sous-sol, ouverture et exploitation de carrières, gravières	Il s'agit des gîtes qui relèvent du régime légal des mines, tel que prévus par les articles L111-1 et suivants du code minier.
Dépôts de toute nature (ferrailles, véhicules usagés ou accidentés etc...)	Il s'agit de tout dépôt isolé en dehors d'une installation de traitement ou de stockage dûment autorisée. Les activités de gardiennage (par exemple caravanes, bateaux...) entrent dans cette catégorie.
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	Voir définition <i>infra</i>
Affouillements et exhaussements du sol	Il s'agit de tous travaux de remblais ou de déblais. Les travaux de mise en état des terrains d'assiette des bâtiments et autres ouvrages dont la destination ou la sous-destination est autorisée par le PLU et qui font l'objet d'une autorisation d'urbanisme ne sont pas concernés par cette disposition.

ARTICLE 4 - MODALITE D'APPLICATION DES REGLES

Les dispositions contenues dans le règlement doivent être appliquées selon les modalités suivantes.

A. DISPOSITIONS APPLICABLES À L'INTÉRIEUR DES LOTISSEMENTS

A l'intérieur des lotissements approuvés, soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager, demeurent opposables les dispositions du règlement d'urbanisme du lotissement, valant règlement d'urbanisme, lorsqu'un tel règlement existe, pendant toute la durée prévue par l'article L442-9 du code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L442-14 du même code, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de

dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date.

Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux.

Les modifications des documents des lotissements sont soumises au présent PLU.

B. CONDITIONS D'APPLICATIONS DES RÈGLES D'EMPRISE AU SOL ET DE HAUTEUR

1. Emprise au sol des constructions

Les articles 4.1.1 de chaque zone du PLU (emprise au sol des constructions) ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie dans le présent règlement et n'entraînant pas d'emprise au sol supplémentaire ;
- aux constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction ;
- aux constructions édifiées sur le domaine public, en application d'une occupation du domaine public ou tout autre contrat afférent (exemple : kiosque, terrasse de restaurant...)

L'assiette de calcul du coefficient d'emprise au sol correspond à la superficie totale de l'unité foncière d'assiette du projet et inclut, le cas échéant, la superficie des emplacements réservés.

2. Hauteur des constructions

Les articles 4.1.2 de chaque zone du PLU (hauteur des constructions) ne tient pas compte des servitudes d'utilité publique, instituées au bénéfice des centres radioélectriques concernant la défense nationale ou la sécurité publique. Les hauteurs maximales prescrites par l'établissement du service d'infrastructure de la défense de Toulon, ou tout autre établissement s'y substituant ne peuvent en aucun cas être dépassées.

Nonobstant les dispositions des articles 4.1.2 de chaque zone, les constructions existantes, disposant d'une existence légale à l'approbation du présent PLU mais dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone peuvent toutefois faire l'objet d'une réfection (changement de couverture, pose de panneaux photovoltaïques etc...).

C. **CONDITIONS D'APPLICATION DES RÈGLES D'IMPLANTATION**

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les articles 4.2.1 de chaque zone du PLU (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) concernent les limites qui séparent un terrain :

- des voies de circulation publiques terrestres (voie de circulation automobile, voies ferrées...) ou des chemins communaux ruraux;
- des voies de circulation privées automobile dès lors qu'elles desservent une ou plusieurs autres unités foncières (bâties ou non bâties) autres que leur propre unité foncière;
- des cours d'eaux et canaux domaniaux ;
- des emprises publiques d'infrastructure (places publiques, stationnements publics en surface...) à l'exception des jardins publics délimités en tant que tels;

Les équipements accessoires d'une voirie (piste cyclable, fossé...) sont assimilés à la voirie s'ils bordent ladite voie.

Exemples d'applications des articles 4.2.1 par rapport	Les articles 4.2.1 <u>ne s'appliquent pas</u> :	Les articles 4.2.1 s'appliquent :	Observations
... aux emprises publiques de superstructures (bâtiments publics, écoles, cimetières...)	✓		Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article 4.2.2 qui s'appliquent (il s'agit d'une limite séparative)
... à un jardin public clôturé	✓		
... à une propriété communale non intégrée au domaine public	✓		
... à un espace vert bordant une voie	✓		
... aux parcs de stationnements publics		✓	
... aux voies des programmes qui ont fait l'objet ou vont faire l'objet d'une division en propriété (exemple : voies internes des lotissements, quelle que soit leur statut de propriété et même s'il s'agit de servitude de passage; voies de dessertes internes des permis de construire valant division parcellaire...)		✓	
... aux voies internes des programmes qui font l'objet d'une simple division en jouissance (copropriétés par exemple)	✓		Dans ce cas, il n'existe pas de distance réglementaire entre la construction et le cheminement : il ne s'agit pas d'une voie mais d'un accès (voir 4.F.3 du présent chapitre)
... aux cheminements internes d'une propriété (par exemple cheminement entre portail et garage, cheminement entre voie et rampe d'accès vers le sous-sol...)	✓		
... aux servitudes de passage existantes ou à créer		✓	
... aux chemins d'exploitations		✓	
... aux cheminements piétonniers qui ne bordent pas une voie de circulation	✓		Dans ce cas, il n'existe pas de distance réglementaire entre la construction et le cheminement.

Sauf disposition contraire dans le règlement, la distance est comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite d'emprise de la voie concernée, plateforme incluse (alignement de la voie).

Les règles fixées aux articles 4.2.1 ne s'appliquent pas, sauf indication contraire dans le règlement :

- aux débords de toiture ;
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux rampes d'accès permettant l'accès aux garages ou parc de stationnement;
- aux rampes PMR et autres éléments d'accessibilité;
- aux murs de soutènement et aux clôtures.

Les articles 4.2.1 ne s'appliquent pas aux constructions édifiées sur le domaine public, en application d'une occupation du domaine public ou tout autre contrat afférent (exemple : kiosque, terrasse de restaurant...)

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles 4.2.1 des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les articles 4.2.2 de chaque zone du PLU (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction ;
- aux débords de toiture ;
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux rampes d'accès permettant l'accès aux garages ou parc de stationnement;
- aux rampes PMR et autres éléments d'accessibilité;
- aux murs de soutènement et aux clôtures.

Les articles 4.2.2 ne s'appliquent pas aux constructions édifiées sur le domaine public, en application d'une occupation du domaine public ou tout autre contrat afférent (exemple : kiosque, terrasse de restaurant...)

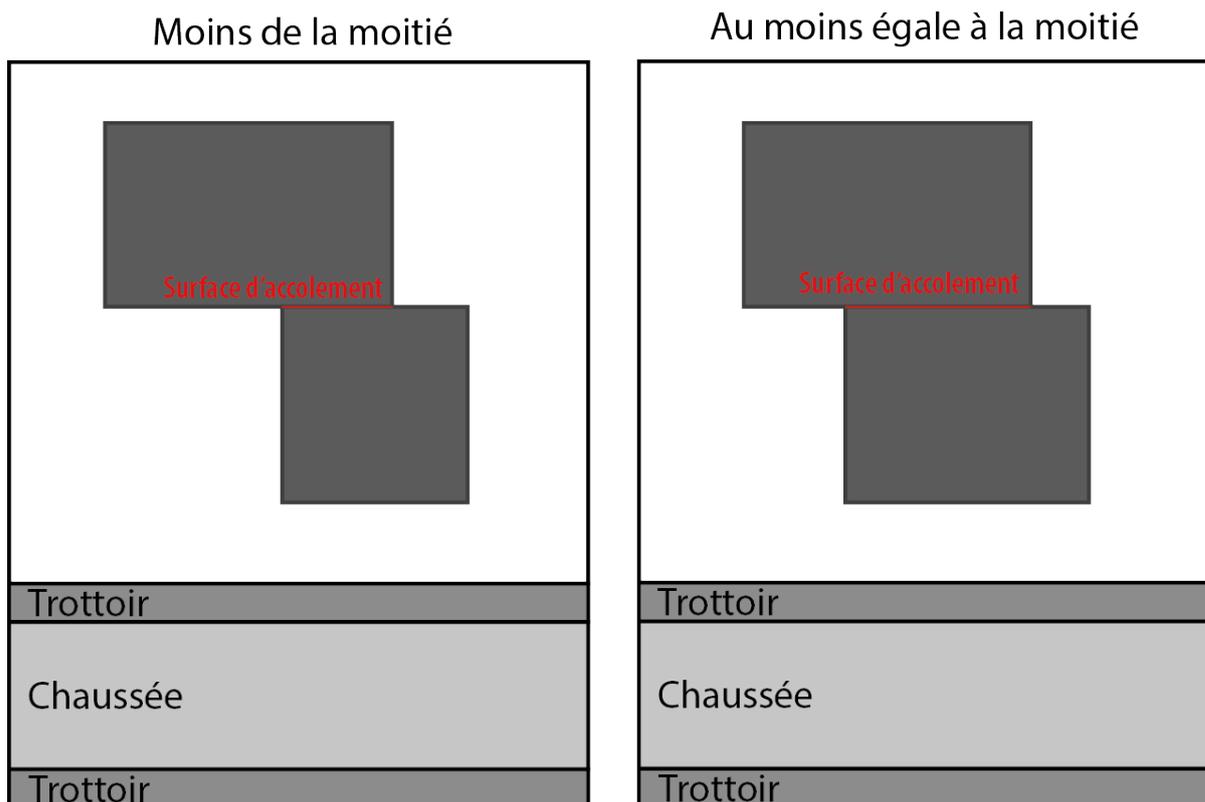
Les articles 4.2.2 s'appliquent par rapport aux emprises publiques de superstructure (bâtiments publics, écoles, cimetières...) et les espaces verts ou jardins publics.

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les articles 4.2.3 de chaque zone du PLU (implantation des constructions les unes par rapport aux autres) s'appliquent aux constructions existantes ou à créer, qui ne constituent pas un ensemble physique unique.

Constituent un ensemble physique unique des constructions de même niveau dont la surface d'accolement est au moins égale à la moitié de l'une des façades principales de chaque construction.

Les constructions annexes (garages, abris...), les constructions en sous-sol et les éléments architecturaux (arches, porches, terrasses, portiques, escaliers ...) ne peuvent pas être pris en compte dans le calcul de ces surfaces d'accolement.



Les dispositions des articles 4.2.3 ne s'appliquent pas :

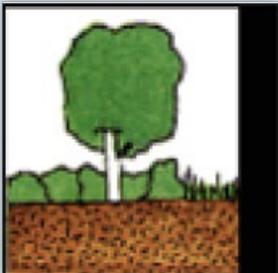
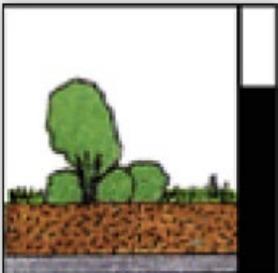
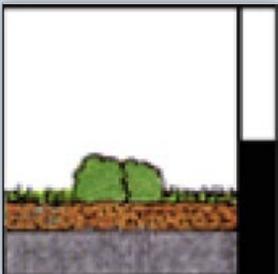
- aux constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction ;
- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux murs de soutènement et aux clôtures.
- aux constructions édifiées sur le domaine public, en application d'une occupation du domaine public ou tout autre contrat afférent (exemple : kiosque, terrasse de restaurant...)

D. DISPOSITIONS APPLICABLES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

Les dispositions des articles 6 de chaque zone du PLU (traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions) ne s'appliquent pas aux constructions édifiées sur le domaine public, en application d'une occupation du domaine public ou tout autre contrat afférent (exemple : kiosque, terrasse de restaurant...)

Afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature, les dispositions des articles 6 de chaque zone du PLU peuvent définir un pourcentage minimum de surfaces non imperméabilisées, par rapport à la surface totale de l'unité foncière.

Certains aménagements peuvent entrer dans le décompte de cette surface selon un coefficient fixé ci-dessous :

Illustration	Type de surface non imperméabilisée	Coefficient de pondération
	<p><u>Espace vert de pleine terre</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Continuité avec la terre naturelle • Possibilité de planter des arbres de haute tige <p>Sont également comptabilisés les espaces en eau <u>non imperméabilisés</u> liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (exemple : noue paysagère)</p>	1
	<p><u>Espace vert au sol d'une profondeur > 80cm sur dalle</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Espace vert sans continuité avec la terre naturelle • Espace vert au sol (toiture plantée non prise en compte) • Épaisseur de terre supérieure à 80cm • Dispositif de drainage des eaux 	0.5
	<p><u>Espace vert au sol d'une profondeur ≤ 80cm et ≥ 50 cm sur dalle</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Espace vert sans continuité avec la terre naturelle • Espace vert au sol (toiture plantée non prise en compte) • Épaisseur de terre inférieure ou égale à 80cm • Épaisseur de terre supérieure ou égale à 50cm • Dispositif de drainage des eaux 	0.3
Toute autre surface		0

EXEMPLE DE CALCUL

Réalisation d'une opération sur un terrain de 1000m².

Le projet prévoit de maintenir 300m² d'espace vert de pleine terre (coef 1) et crée 100m² d'espace vert de 80 cm de profondeur au-dessus d'un parking souterrain (coef 0.5)

Soit $(300*1) + (100*0.5) = 350$

⇒ Ce projet prévoit donc 350m² de surfaces non imperméabilisées, au sens du présent PLU, soit 35% de l'unité foncière.

E. CONDITIONS D'APPLICATION DES RÈGLES RELATIVES AU STATIONNEMENT

Les articles 7 de chaque zone du PLU (obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement) correspondent aux obligations de réalisation des stationnements pour les projets de constructions ou d'aménagement.

Les articles 1 à 3 ci-dessous sont opposables dans l'ensemble des zones, dès lors que le règlement impose la réalisation de stationnements.

L'article 4 ci-dessous concerne uniquement la réalisation de stationnements extérieurs lorsque l'article 7 de la zone considérée impose la réalisation de stationnements extérieurs.

1. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des aires de retournement et des accès.

Les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Ces dispositions sont énoncées sous réserves des dispositions des articles L151-30 et suivants du code de l'urbanisme.

2. Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Pour les véhicules légers (VL) et les poids lourds (PL) :

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Pour les vélos :

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), elle est arrondie à l'unité inférieure.

EXEMPLE DE CALCUL

Exemple : Création d'un bureau de 172m².

Le règlement de la zone considérée impose :

- 1 stationnement pour 25m² de surface de plancher = $172/25 = 6.88$ arrondi à 7

*- 4 emplacements pour vélos pour 100m² de surface de plancher = $(172/100) * 4 = 6.88$ arrondi à 6*

↔ Le projet doit prévoir 7 stationnements VL et 6 emplacements pour vélos.

3. Normes de stationnement

Les places de stationnement pour véhicules légers (VL) doivent être aisément accessibles et prévoir le débattement nécessaire pour l'entrée et la sortie d'un véhicule.

- Stationnements perpendiculaires :
Ces stationnements doivent avoir la forme d'un rectangle ayant au minimum une largeur de 2,50 m (3.30 m pour les places de stationnement PMR) et une longueur de 5 m.
- Stationnements en épi :
Ces stationnements doivent avoir la forme d'un parallélogramme ayant au minimum une largeur de 2,50m entre les deux côtes latéraux (3.30 m pour les places de stationnement PMR) et une longueur de 5m.
- Stationnements longitudinaux :
Ces stationnements doivent avoir la forme d'un rectangle ayant au minimum une longueur de 5 m et une largeur de 2.50 m. (3.30m pour les places de stationnement PMR).

Les places de stationnement d'une dimension inférieure ne peuvent pas être prises en compte pour le calcul du nombre de stationnement imposé par le présent règlement.

Les stationnements doivent être conçus pour demeurer en permanence opérationnels indépendamment les uns des autres. Les stationnements ne disposant pas d'un accès exclusif et permanent ne sont pas pris en compte dans le calcul du nombre de stationnement.

Exemple : stationnements « en enfilade » l'un derrière l'autre ; stationnements superposés par un système motorisé: seul le premier est comptabilisé, y compris si le ou les stationnement(s) supplémentaire(s) est(sont) affecté(s) au même logement que celui qui en commande l'accès.

4. Réalisation de stationnements « extérieurs » dans le cadre d'un programme d'aménagement

Lors de la création de programmes d'aménagements impliquant une division parcellaire (permis valant division parcellaire, lotissement...) autorisant du logement et lorsque le règlement de la zone considérée et/ou l'orientation d'aménagement et de programmation l'impose, une partie des places de stationnement imposées devront être aménagées de manière à demeurer accessibles depuis la voie existante ou à créer. Ces stationnements banalisés dits « *stationnements extérieurs* » pourront être privatifs à chaque lot ou commun. Ils peuvent être aménagés sur des lots privatifs ou des lots communs. Ils ne peuvent pas être clôturés.

Ces stationnements extérieurs représentent un pourcentage minimum des stationnements à réaliser. Ils peuvent également être définis à l'unité.

Lorsqu'ils sont définis par un pourcentage :

- Dans le cas d'un lotissement (soumis à déclaration préalable ou permis d'aménager) : ces stationnements extérieurs devront représenter un pourcentage (défini par le règlement) des stationnements imposés dans la zone concernée, en fonction de la superficie de plancher autorisée par le lotissement.
Pour le calcul, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5, en priorisant les stationnements banalisés sur la voirie. Les constructeurs seront tenus à la création des stationnements éventuellement restants.
- Dans le cas d'un permis valant division parcellaire, les stationnements extérieurs devront représenter un pourcentage minimum (défini par le règlement) des stationnements imposés dans la zone concernée, en fonction de la superficie de plancher autorisée. Pour le calcul, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5, en priorisant les stationnements banalisés sur la voirie. La demande de permis de construire portera sur la réalisation de l'ensemble des stationnements prévus par le règlement.

EXEMPLE DE CALCUL

Le règlement d'une zone impose 1 place / 35m² de surface de plancher dont 75% de stationnements extérieurs.

*Pour un lotissement à usage de logement autorisant 1500m² de surface de plancher, il convient de créer 43 stationnements (1500/35 = 42.8 arrondis à 43) dont 75% accessibles depuis la voirie (75% * 43 = 32.25 arrondis à 32).*

⇒ Il conviendra de réaliser 32 stationnements accessibles depuis la voirie. Les 11 autres stationnements devront être prévus, soit par le lotisseur en complément sur la voirie, soit à l'intérieur des lots, à la charge des constructeurs.

Lorsqu'ils sont définis à l'unité :

Ils doivent être réalisés dans le cadre de l'aménagement ou de la construction.

F. CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS

Pour l'application des articles 8 de chaque zone du PLU (conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public la desserte et l'accès se définissent de la façon suivante.

1. Conditions de desserte des terrains

La desserte se définit comme l'infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables...) qui y sont liés, situés en dehors de l'unité foncière et desservant le terrain.

On distingue, pour l'application des articles 8 de chaque zone du PLU :

➤ Les voies existantes

Les voies existantes correspondent aux voies publiques ou privées, ouvertes ou non à la circulation publique qui :

- disposent, au jour du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme, d'une existence juridique quelconque (voie publique, chemin rural, servitude de passage, chemin d'exploitation, voie commune appartenant à une ASL ou une AFUL...)
- et desservent, au jour du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme, au moins une autre unité foncière que leur propre unité foncière.

Exemples d'application

	Considéré comme une voie existante au sens des articles 8 de chaque zone du PLU	<u>NON considéré</u> comme une voie existante au sens des articles 8 de chaque zone du PLU
Les servitudes de passages existantes (qui desservent un fond dominant), existant antérieurement au dépôt de la demande	✓	
Les servitudes de passage à créer		✓
Les chemins d'exploitations existants, lorsqu'ils desservent d'autres propriétés	✓	
Les voies résultant d'un programme achevé qui fait l'objet d'une division en propriété (voies internes des lotissements, lorsqu'elles appartiennent à une ASL ou font l'objet d'une servitude de passage; voies de dessertes internes des permis de construire valant division parcellaire...)	✓	
Les cheminements internes d'une propriété ou d'une copropriété privée (par exemple cheminement entre portail et garage, cheminement entre entrée et stationnements...)		✓
Les voies internes résultant d'un programme achevé soumis à une division en jouissance (copropriété par exemple)		✓
Les voies internes résultant d'un programme achevé soumis à une division en jouissance (copropriété par exemple) ET desservant une autre propriété antérieurement au dépôt de la demande	✓	

Un même cheminement peut disposer de plusieurs statuts juridiques en fonction des tronçons.

- Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet.
Les voies ou cheminements qui ne sont pas assimilés à une voie existante en application du paragraphe précédent sont soumis aux dispositions régissant les voies nouvelles.

2. Les aires de retournement

Les aires de retournement sont définies en fonction des caractéristiques dimensionnelles des engins d'incendie, en l'occurrence :

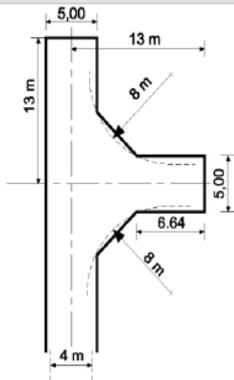
En fonction du projet :

- Pour les engins d'incendie, la NF 61 515 (2014), soit les valeurs suivantes :
Longueur 8,5 m - Largeur 2,55 m
- Pour les moyens d'élévateurs aériens, la NF EN 14 043 (2014), soit les valeurs suivantes :
Longueur 11 m - Largeur 2,55 m

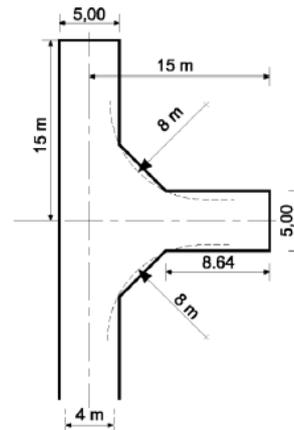
Pour chaque type d'engin, les dimensions retenues sont les valeurs maximales prévues par la norme.

Exemples d'aires de retournement accessibles aux engins d'incendie

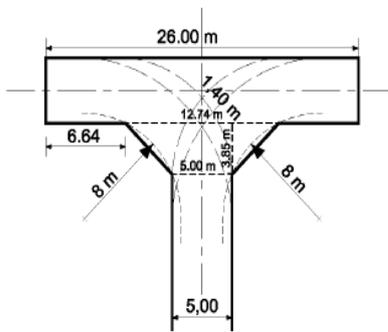
Exemples d'aires de retournement accessibles aux moyens d'élévateurs aériens



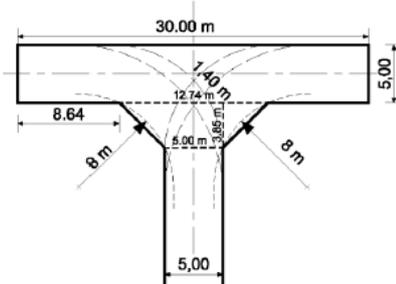
Aire de retournement en L pour engins de 2.55 x 8.50 m



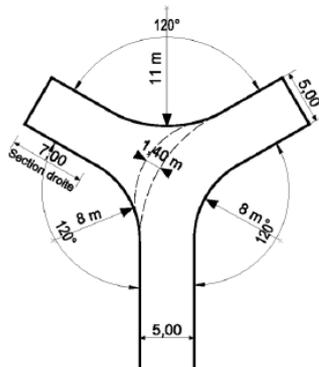
Aire de retournement en L pour engins de 2.55 x 11 m



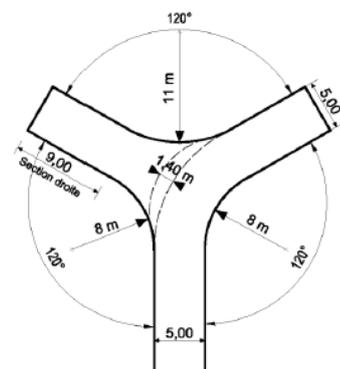
Aire de retournement en T pour engins de 2.55 x 8.50 m



Aire de retournement en T pour engins de 2.55 x 11 m



Aire de retournement en Y pour engins de 2.55 x 8.50 m



Aire de retournement en Y pour engins de 2.55 x 11 m

3. L'accès

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie (exemple : cheminement entre la voie et le garage, cheminement entre la voie et la rampe d'accès vers le sous-sol). Il ne constitue pas une voie. Les règles d'implantations par rapport aux voies ne s'appliquent pas par rapport aux accès.

4. Cheminements internes à usage collectif

Les cheminements internes à usage collectif, qui correspondent aux infrastructures carrossables desservant des bâtiments à l'intérieur d'un programme qui fait ou fera l'objet d'une simple division en jouissance (copropriétés par exemple) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 8 de chaque zone du PLU (conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public).

Toutefois, les nouveaux cheminements devront respecter à minima les prescriptions du règlement de défense extérieure contre l'incendie en vigueur : si ce cheminement a une longueur supérieure à 60 mètres, il devra permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et leur retournement.

ARTICLE 5 - APPLICATION DE L'ARTICLE R151-21

L'article R.151-21, 3^{ème} alinéa, du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans :

- les zones UC (et leurs sous-secteurs) en raison de son caractère pavillonnaire de densité moyenne à conserver ;
- les zones UD (et leurs sous-secteurs) du PLU en raison du caractère « peu dense » du tissu urbain existant et de sa sensibilité paysagère ;

L'article R.151-21, 3^{ème} alinéa du Code de l'urbanisme s'applique dans les autres secteurs de la commune.

ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION

En application des articles L.111-15 et L.111-23 du Code de l'Urbanisme, et dans l'ensemble des zones :

1. lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf mention contraire dans le chapitre 6 du présent règlement « DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES » ou dans un plan de prévention approuvé ;
2. la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du Code de l'urbanisme, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 7 – EQUIPEMENTS FERROVIAIRES

Dans la zone UZs au quartier de la grande Tourrache ainsi que dans les « périmètres de travaux ferroviaires potentiels » situés en zone A et représentés sur les documents graphiques, par exception aux règles prévues dans chacune des zones (écrites ou graphiques), sont autorisés les pistes d'accès, installations, aménagements, constructions temporaires, dépôts de matériaux et affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la mise en œuvre des travaux d'amélioration du système ferroviaire dans le cadre du projet de Ligne Nouvelle Provence-Côte-d'Azur sous réserve :

- qu'ils soient temporaires et permettent une remise en état du site à l'issue des travaux (qui, pour des raisons de maintien d'exploitation de la voie ferrée, peuvent durer quelques années).

- qu'ils soient proportionnés aux besoins des travaux du projet de Ligne Nouvelle Provence-Côte-d'Azur (phases 1 & 2) déclarés d'utilité publique ;
- qu'ils fassent, dans la mesure du possible, l'objet d'une intégration dans le paysage et les tissus urbains environnants ;
- qu'ils ne compromettent pas la réalisation ultérieure de projets au sein de ces périmètres, notamment lorsqu'ils sont situés dans un périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ou des terrains grevés par des Emplacements réservés ;
- qu'ils n'accroissent pas l'exposition des personnes et des biens face aux risques et intègrent, si besoin, des dispositifs permettant de maintenir un impact neutre ;
- lorsqu'ils sont situés dans les zones Agricoles (A), qu'ils ne soient pas incompatibles – après remise en état – avec l'exercice ultérieur d'une activité agricole, pastorale, ou forestière du terrain et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Ces pistes d'accès, installations et aménagements, aménagements, constructions temporaires, dépôts de matériaux et affouillements et exhaussements des sols peuvent déroger à l'ensemble des règles écrites et graphiques (destinations, occupation des sols, reculs, axes et limites d'implantation, coefficient d'emprise au sol, coefficient d'espace vert et hauteur notamment) dès lors que cela répond à une nécessité technique.

La mise en œuvre d'une OAP, d'un emplacement réservé ne s'oppose pas à leur mise en œuvre préalable.

CHAPITRE 2 | LES ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone **UA** correspond au village de La Crau et au village de la Moutonne. Le règlement de la zone UA vise à respecter la forme urbaine privilégiant une implantation dense et continue le long des voies et la typologie traditionnelle des bâtiments.

La zone **UA** comprend également des voies sur lesquelles est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, conformément aux dispositions de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.

Les projets doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation thématique (OAP) n°7 – Thème patrimoine, naturel et paysager.

SOMMAIRE DE LA ZONE UA

<i><u>SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES</u></i>	30
ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES	30
ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	31
ARTICLE UA 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	32
<i><u>SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u></i>	33
ARTICLE UA 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	33
ARTICLE UA 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	36
ARTICLE UA 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	39
ARTICLE UA 7 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	40
<i><u>SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX</u></i>	42
ARTICLE UA 8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	42
ARTICLE UA 9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT	43

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont précisées dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones, les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites dans le cadre de constructions nouvelles ou de changement de destination ou sous-destination de constructions existantes. Les destinations et sous-destinations autorisées ou autorisées sous condition doivent également être conformes aux dispositions du chapitre 6 du PLU, relatif à la prise en compte des risques, qui peut être plus restrictif.

		Ensemble de la zone
Destination	Exploitation agricole ou forestière	
Sous-destinations	Exploitation agricole	interdite
	Exploitation forestière	interdite
Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	admis
	Hébergement	admis
Destination	Commerce et activité de service	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	admis
	Restauration	admise
	Commerce de gros	interdit
	Activités de services avec une clientèle	admises
	Hôtels	admis
	Autres hébergements touristiques	interdits
	Cinéma	admis
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	admis
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	admis
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	admis
	Salles d'art et de spectacles	admis
	Equipements sportifs	admis
	Lieux de culte	interdits
	Autres équipements recevant du public	admis
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	Industrie	interdits
	Entrepôt	interdits
	Bureau	admis
	Centre de congrès et d'exposition	admis
	Cuisine dédiée à la vente en ligne.	admise

Les destinations et sous-destinations qui ne sont ni admises, ni admises sous conditions sont interdites. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont précisées à l'article UA 2.

Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux ou artisanaux en une destination autre que le commerce, l'artisanat ou l'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics » est interdit sur les voies dans lesquelles est préservée la diversité commerciale, repérée au document graphique.

Sont précisées dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones, d'autres constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés, admis sous condition ou interdits. Ils doivent également être conformes aux dispositions du chapitre 6 du PLU, relatif à la prise en compte des risques, qui peut être plus restrictif.

Destination	Autres constructions, activités, usages et affectation des sols	Ensemble de la zone
	Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs	interdites
	Stationnement isolé de caravanes	interdit
	Résidences mobiles relatives à l'accueil et l'habitat des gens du voyage.	interdites
	Parcs de stationnement publics et ouvrages publics	admis
	Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	interdites
	Exploitation du sous-sol, ouverture et exploitation de carrières, gravières	interdites
	Dépôts de toute nature (ferrailles, véhicules usagés ou accidentés etc...)	interdits
	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	admises sous condition (cf UA 2.1)
	Affouillements et exhaussements du sol	admis sous condition (cf UA 2.2)

Les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni admis, ni admis sous conditions sont interdits. Les constructions, activités, usages et affectations des sols admis sous conditions sont précisés à l'article UA2.

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

Les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants sont admis sous conditions.

2.1. Installations classées pour la protection de l'environnement

Dans l'ensemble de la zone, sont admises les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration dans le cadre du régime des installations classées, dès lors qu'elles sont autorisées par les articles UA 1 ou UA 2, qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants.

2.2. Affouillements et exhaussements du sol

Dans l'ensemble de la zone, les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que dans le cadre d'un aménagement ou d'une construction admis par les articles UA 1 ou UA 2, sous le respect des dispositions de l'article UA 5.

2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances.

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UA 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

2.4. Réfection et extension mesurée des locaux existants dont la destination ou la sous-destination n'est pas autorisée dans la zone UA

Les locaux existants, justifiant d'une existence légale à la date d'approbation du présent PLU, dont la destination ou la sous-destination n'est pas autorisée par l'article UA 1 peuvent toutefois faire l'objet de travaux d'entretien, de réfection et d'extension, dans la double limite de 30% de la surface de plancher et de l'emprise existante, et sous réserve du respect des dispositions opposables par les articles UA 3 à UA 9. Une seule extension est autorisée.

ARTICLE UA 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**3.1. Mixité sociale**

Dans l'ensemble de la zone, toute opération ou programme comprenant des logements doit prévoir la création de logements sociaux selon les règles suivantes :

	Nombre minimum de logements locatifs sociaux imposé (hors logements aidés) : PLAI, PLUS...	Nombre minimum de logements aidés imposé (PSLA, BRS...)
Programme à compter de 10 logements OU Construction d'immeuble collectif de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher	30% arrondi à l'unité supérieure	10% arrondi à l'unité inférieure

Pour toute opération de lotissement autorisant le logement (soumis à permis d'aménager ou déclaration préalable), le lotisseur doit affecter un ou plusieurs lots à la réalisation de ces logements. Pour le calcul, les logements existants dans l'emprise du lotissement sont déduits du nombre de logements global de l'opération.

Ces règles sont également opposables pour toutes opérations de rénovation entraînant une création de surface de plancher. Pour le calcul, les logements existants sont déduits du nombre de logements global de l'opération.

EXEMPLE DE CALCUL

Création de 16 logements.

*⇒ Obligation de réaliser 5 logements locatifs sociaux ($16 \times 30\% = 4.8$ arrondis à 5)
+ 1 logement aidé (PSLA, Bail réel solidaire...) ($16 \times 10\% = 1.6$ arrondi à 1)
soit 6 logements sociaux en tout sur l'opération*

3.2. Mixité fonctionnelle

Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux ou artisanaux en une destination autre que *le commerce, l'artisanat ou l'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics »* est interdit dans les bâtiments jouxtant les voies dans lesquelles est préservée la diversité commerciale et repérées aux documents graphiques.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Règles d'emprise au sol et de hauteur

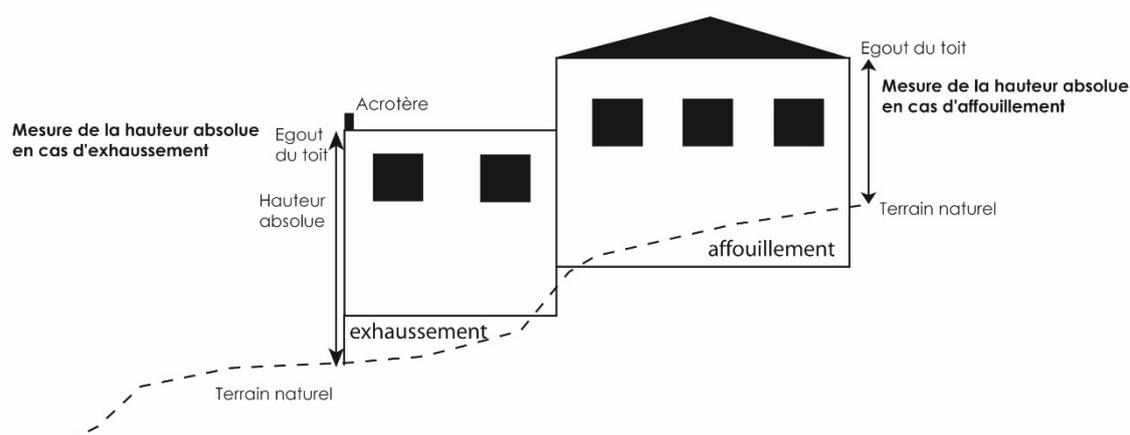
4.1.1 – Emprise au sol des constructions

Non règlementée.

4.1.2 – Hauteur maximale des constructions

a) Conditions de mesure

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.



b) La hauteur absolue de tout bâtiment ou construction ne doit pas excéder :

- 12m. Toutefois, cette hauteur peut être portée à 15m si le dernier niveau est établi en retrait de 2m minimum par rapport à la façade sur voie publique.

4.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

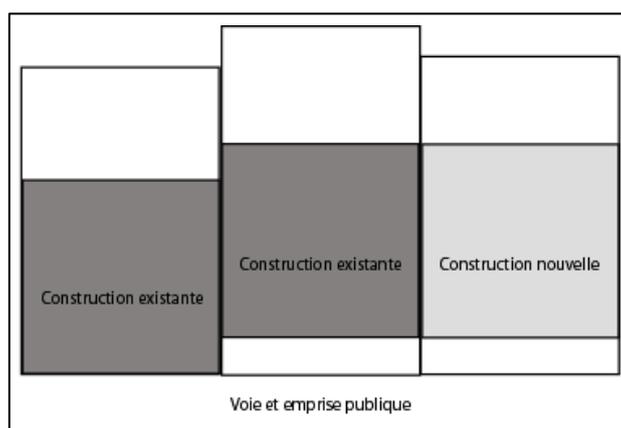
4.2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

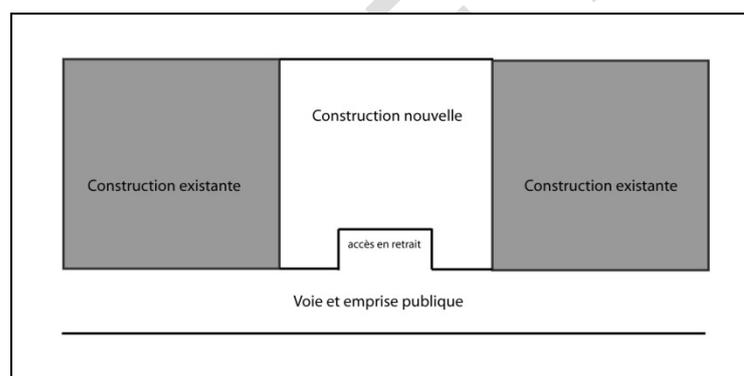
a) Pour conserver ou créer une animation urbaine ou pour améliorer l'insertion harmonieuse du bâtiment dans le site ;

b) Le bâtiment est édifié en continuité d'un bâtiment existant, régulièrement édifié et implanté en retrait (exemple du schéma suivant) ;



c) Lorsqu'une construction est édifiée à l'angle de deux voies, un retrait de 5 mètres maximum sera possible, par rapport aux voies et emprises publiques sur tout ou partie du bâtiment ;

d) La construction peut être implantée avec un recul maximum de 6 mètres par rapport à l'alignement sous réserve de la création dans ce retrait, d'une placette aménagée, d'une terrasse (clôturée ou non, couverte ou non) d'un espace vert conforme aux dispositions de l'article UA 6 , ou afin de faciliter les accès au terrain.



e) Le dernier niveau bâti pourra se tenir en retrait par rapport à l'alignement. Dans ce cas, le retrait de ce dernier étage sera au minimum de deux mètres. Ce retrait est obligatoire dans le cas prévu au f) du présent article.

f) Un retrait de 2 m du dernier niveau est obligatoire pour tout bâtiment dépassant 12m de hauteur dans le respect des dispositions de l'article UA 4.1.2b.

g) La surélévation de bâtiments existants régulièrement édifiés, implantés avec un retrait différent doit respecter l'alignement du bâtiment existant.

En cas de construction en retrait :

- les marges de recul ne peuvent pas être aménagées pour la réalisation de stationnements ;
- les retraits mis en œuvre dans les cas prévus au a) b) c) doivent concerner tous les niveaux du bâtiment.
- L'implantation en retrait peut concerner tout ou partie du linéaire de l'unité foncière dans les cas prévus au a) c) d) e)

L'implantation des balcons en étage en débords sur le domaine public peut être admise, dans la limite de la largeur du trottoir calculée en son point le plus faible, avec un surplomb maximum de 1,4m, à la condition que les règles de sécurité soient respectées, et sous réserve, le cas échéant, de l'autorisation du gestionnaire du domaine public concerné.

L'empiètement sur le domaine public peut être autorisé pour la mise en place d'une isolation thermique extérieure, dans la limite d'un dépassement de 15 cm maximum sous condition que les règles de sécurité soient respectées (notamment maintien d'une largeur de trottoir de 1.40m minimum), et qu'une convention d'occupation du domaine public soit conclue avec le gestionnaire du domaine public.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour l'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics », ces derniers pouvant s'implanter soit à l'alignement, soit en recul ;
- pour les piscines qui doivent respecter un recul minimal de 1m par rapport à l'alignement ;
- pour les rampes d'accès au sous-sol, les rampes PMR et autres éléments d'accessibilité.

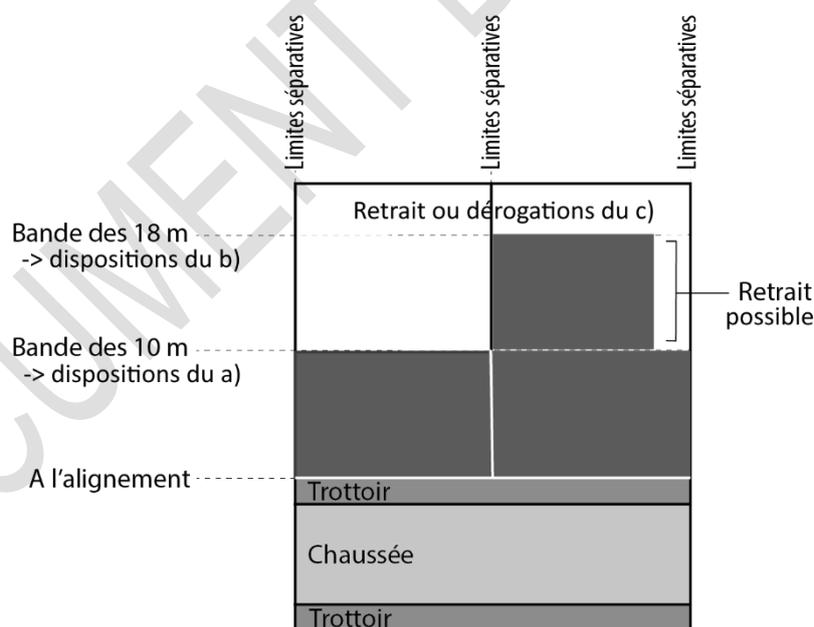
4.2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Les constructions doivent être implantées, sur une profondeur maximale de 10m (à partir de l'alignement de la voie) en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, une implantation en retrait est autorisée :

- en cas de création d'une voie piétonne ou d'un passage piéton : l'implantation sera possible en retrait des limites séparatives. Ce retrait sera alors compris entre 2 mètres et 4 mètres.
- en cas d'espace non construit d'une largeur supérieure ou égale à 8m sur une même unité foncière : il est possible de construire sur une seule limite séparative.
- pour la surélévation de bâtiments existants régulièrement édifiés, implantés avec un retrait différent ;
- le dernier niveau bâti pourra se tenir en retrait par rapport aux limites séparatives, à condition qu'il soit édifié en retrait par rapport à la voie, conformément aux articles UA 4.2.1e et f.

b) Dans une bande comprise au-delà de 10 mètres (à partir de l'alignement de la voie) et jusqu'à 18 mètres (à partir de l'alignement de la voie), les constructions seront implantées soit sur limite séparative, soit en retrait.



c) Au-delà de cette bande de 18m, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sera au moins égale à la moitié de la différence de hauteur (H/2) entre ces 2 points sans être inférieure à 4m.

Toutefois, les bâtiments pourront être édifiés sur les limites séparatives selon les conditions suivantes :

- lorsque les constructions n'excèdent pas 3,2m de hauteur en tous points ;

- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.

Lorsque les réglementations a) b) et c) se recoupent, elles sont appliquées par ordre de priorité (a puis b puis c)

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour l'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics », ces derniers pouvant s'implanter soit en limite soit en recul ;
- pour les piscines qui doivent respecter un recul minimal de 1m ;
- pour les terrasses non couvertes, les rampes d'accès au sous-sol, les rampes PMR et autres éléments d'accessibilité.

4.2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

ARTICLE UA 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

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

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

Les vérandas sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas visibles depuis l'espace public. Les dispositions réglementaires de l'article UA 5.2 et 5.3 relatives aux couvertures et aux façades ne s'appliquent pas à ce type de construction dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement avec l'ensemble du bâtiment.

Les dispositions des articles UA 5.2 à 5.3 ne sont pas opposables à l'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

5.2. Façades

Toute imitation de matériaux est interdite, telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Sont interdits tous les enduits à forte rugosité.

Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.

Les menuiseries et les volets doivent être de type « traditionnel » (persiennes ou plein). Les volets roulants sont interdits sur les façades donnant sur la rue, sauf sur le dernier niveau à la condition qu'il soit édifié en retrait, conformément aux articles UA 4.2.1e ou f.

Les volets roulants sont également autorisés s'ils sont doublés de volets traditionnels.

Les dimensions et proportions des balcons et des ouvertures, doivent respecter celles existant dans la zone.

Les climatiseurs, ainsi que tous équipements techniques (paraboles, etc...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, sauf s'ils sont intégrés dans la composition d'ensemble du projet par un coffre ou un cache adapté et ne génèrent pas de débord sur le domaine public.

DOCUMENT DE TRAVAIL

5.3. Couvertures

Les toitures à pans comprendront des pentes comprises entre 27 % et 35 %. Dans ce cas, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal ou romanes présentant un aspect vieilli. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Les toitures terrasses ou de pente faible sont autorisées, dans la limite de 30% de l'ensemble de la toiture. Elles doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal. Dans le cas de toitures terrasses, l'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur le plan architectural et à habiller ou à capoter ou à intégrer par un acrotère.

Les tropéziennes sont autorisées et assimilées aux toitures terrasses. Dans ce cas, l'égout correspond à l'évacuation des eaux au-dessus de l'étanchéité.

Les constructions devront obligatoirement prévoir un double rang de génoises, assemblé de manière traditionnelle, et des descentes pluviales, cheneaux et gouttières en métal (zinc, cuivre, acier, aluminium). Les dauphins (de gouttières) devront être réalisés avec des matériaux durs, type fonte.

L'utilisation de génoises préfabriquées est interdite.

Les garde-corps, au dernier niveau de la construction seront habillés de deux rangs de génoises assemblés de manière traditionnelle, et recouverts de tuiles canal.

Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

Les dispositifs de communication radioélectrique (antennes de téléphonie mobile par exemple) doivent être intégrés dans leur environnement par un dispositif permettant de les masquer depuis l'espace public (fausse cheminée par exemple)

Les panneaux solaires seront autorisés sur les toitures, soit apposés, soit intégrés, mais devront présenter un recul d'un mètre par rapport à l'égout du toit.

Les antennes de réception de télévision (antennes hertziennes, paraboles...) devront se situer en recul de plus de 3m par rapport à l'aplomb des façades.

Les paraboles devront être adossées à un ouvrage en toiture pour minimiser leur impact visuel.

Les édicules techniques (ascenseur, ventilation, ...) sont autorisés en toiture mais doivent être conçus pour être le moins visible depuis les voies d'accès.

5.4. Clôtures

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Les brise-vues sont autorisés, s'ils sont harmonieusement intégrés dans l'environnement. Les couleurs vives ne sont pas autorisées.

Les murs pleins sont autorisés s'ils sont enduits sur les deux faces frotté fin.

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de deux mètres par rapport au terrain naturel. Cette hauteur de deux mètres pourra être calculée à compter du niveau de la voie, lorsque celle-ci surplombe le terrain considéré.

En cas de terrain en pente, la ligne de clôture devra suivre la pente du terrain et s'harmoniser avec l'architecture des constructions.

Les portails seront de formes simples, d'aspect métal ou d'aspect bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporés dans le mur de clôture.

Afin d'obtenir une cohérence des clôtures, les projets présentés devront être élaborés en tenant compte de l'environnement direct existant ou futur. Des adaptations pourront être sollicitées afin d'aboutir à un ensemble cohérent et esthétique.

5.5. Divers

Les constructions annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

Les transformateurs électriques doivent être intégrés à l'ensemble des constructions avoisinantes et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements à ces constructions. Ils doivent être aussi peu visibles que possible.

5.6. Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est autorisée (panneaux solaires...) Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudiée de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles ou sonores pour l'environnement.

Les panneaux solaires seront autorisés sur les toitures, soit apposés, soit intégrés, mais devront présenter un recul d'un mètre par rapport à l'égout du toit.

ARTICLE UA 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas de recul sur l'alignement aménagé en jardins ou espaces verts, les arbres de haute tige seront plantés de façon à maintenir les conditions de sécurité des accès automobiles existants ou à créer.

ARTICLE UA 7 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Toute opération de construction ou d'aménagement doit prévoir la réalisation de stationnements des véhicules automobiles selon les normes suivantes.

Se référer à l'article 4E des dispositions générales pour les conditions d'application.

7.1 Cas général

		Normes imposées	Prescriptions
Destination	Habitation		
Sous-destinations	Logement	1 VL / 33m ² de SP	(1) (2) (3)
	Hébergement	1 VL / 33m ² de SP	(1)(2)(4)(5)
Destination	Commerce et activité de service		
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	1 VL / 25m ² de SPAP	(6)
	Restauration	1 VL / 10m ² de SPAP	(6)
	Activités de services avec une clientèle	1 VL / 25m ² de SPAP	(6)
	Hôtels	Non réglementé	
	Cinéma	Non réglementé	
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics		
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Non réglementé	
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé	
	Equipements sportifs	Non réglementé	
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé	
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Sous-destinations	Bureau	1 VL / 25m ² de SP	(1) (6)
	Centre de congrès et d'exposition	1 VL / 3 fauteuils	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	1 VL / 25m ² de SP	(6)

VL = véhicule léger - **SP** = surface de plancher

SPAP désigne la surface de plancher des locaux où l'accueil du public est admis.

Dans les parkings collectifs (> 5 stationnements), la norme de stationnement s'entend en dehors de la réalisation de garages individuels fermés. Ces derniers ne sont pas considérés comme des stationnements répondant aux conditions du présent PLU.

En complément, les dispositions suivantes sont applicables :

- (1) les immeubles d'habitation et de bureaux doivent prévoir un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux dispositions de l'article L151-30 du code de l'urbanisme, d'au moins :
 - o 1 vélo/logement
 - o 4 vélos pour 100m² de SP à usage de bureau
 Les vélos peuvent être superposés par un système dédié. Un dégagement suffisant doit être prévu pour manœuvrer et sortir les vélos.
- (2) il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement pour les logements visés au 1^{er} et 1^{er} bis de l'article L151-34 du code de l'urbanisme (logements sociaux).
- (3) il n'est pas exigé de nouveaux stationnements pour l'extension limitée des logements existants, justifiant d'une existence légale à l'approbation du présent PLU, dans la limite de 33m² de surface de plancher créée, à

compter de l'approbation du présent PLU. Au-delà de cette norme, les stationnements sont décomptés sans tenir compte de cette exception.

Exemples : extension de 33m², aucun stationnement imposé – extension de 34m², un stationnement imposé (34/33 = 1.03 arrondi à 1)

Cette exception n'est pas applicable pour le changement de destination ou d'affectation des locaux destinés au stationnement des véhicules (se référer au 7.2 ci-dessous).

- (4) il n'est exigé qu'une place de stationnement par équivalent logement pour les logements visés au 3° de l'article L151-34 du code de l'urbanisme (résidences universitaires). Trois places d'hébergement d'une résidence universitaire équivalent à un logement.
- (5) il n'est exigé qu'une place de stationnement par équivalent logement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées visés par le 2° de l'article L151-34 du code de l'urbanisme. Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD...) équivalent à un logement.
- (6) Pour les sous-destinations *artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services avec une clientèle et les bureaux, cuisine dédiée à la vente en ligne*, la norme indiquée se calcule uniquement au-delà de 200 m² de SP ou de SPAP (en fonction de la sous-destination), pour chaque local concerné. Les 200 premiers m² ne donnent lieu à aucune place de stationnement, et ce pour chaque local.
Exemple : pour la création d'un commerce de 225m², une seule place est exigée ((225 – 200) / 25)

7.2 Cas particuliers

Aucun stationnement n'est exigé en cas de démolition et de reconstruction des planchers existants, sous réserve que le bâtiment lui-même ne soit pas démoli et que les stationnements éventuellement existants soient maintenus. En cas de création de surface de plancher supplémentaire, les dispositions du 7.1 ci-dessus sont opposables uniquement pour la surface de plancher supplémentaire.

Les extensions de constructions existantes, autorisées en application de l'article UA 2.4, dont la destination ou la sous-destination n'est pas prévue par le tableau ci-dessus devront respecter les dispositions prévues par le tableau figurant dans l'article UZ 7.1 A défaut, aucun stationnement ne sera imposé.

Tout changement d'affectation ou de destination d'un local initialement destiné au stationnement des véhicules devra faire l'objet de la création de stationnement(s) afin de compenser les stationnements supprimés. Cette disposition n'est pas applicable sur les voies dans lesquelles est préservée la diversité commerciale, repérées aux documents graphiques, dès lors que le changement d'affectation ou de destination est au bénéfice du commerce, de l'artisanat ou l'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics »

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Desserte et accès : se référer à l'article 4F des dispositions générales pour les conditions d'application.

8.1. Condition de desserte

a) Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet sans pouvoir être inférieures à 4 m de largeur de plate-forme. Des rétrécissements ponctuels de 15 m de longueur maximum pourront être autorisés, à condition que la voirie présente encore une largeur minimale de 3m.

b) Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à :

- 6,5m de largeur de plate-forme dont 1,40 m de trottoir pour les voies à double sens ;
- 5m de largeur de plate-forme dont 1,40 m de trottoir pour les voies à sens unique.

Les voies nouvelles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération. Ces caractéristiques correspondent aux limites techniques du matériel de lutte contre l'incendie : pente maximale de 15%, dimension des girations avec un rayon supérieur ou égal à 11 mètres, hauteur libre de 3.5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 60 mètres de longueur doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

8.2. Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

8.3. Collecte des déchets

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

ARTICLE UA 9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

9.1. Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

9.2. Assainissement

9.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduelles urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau d'assainissement collectif est interdite, sauf pour des usages ponctuels (nettoyage des filtres par exemple)

9.2.2. Eaux pluviales

a) Principes

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol doivent être stockées sur l'unité foncière supportant la construction ou l'aménagement. La rétention doit permettre de stocker une capacité suffisante d'eau compte-tenu des surfaces imperméabilisées de construction (bâti, terrasses,) ou d'aménagement (pavés autobloquants, voies, accès privatif, stationnements revêtus...)

Dans les zones où un réseau pluvial existe, les eaux de ruissellement liées à l'artificialisation du sol doivent être stockées temporairement sur l'unité foncière supportant la construction ou l'aménagement, puis rejetées dans le réseau pluvial dès que la capacité dudit réseau le permet (dans les conditions définies dans le paragraphe b ci-dessous)

Dans les zones où le réseau pluvial n'existe pas ou est insuffisant, des ouvrages d'infiltration pourront être proposés (dans les conditions définies dans le paragraphe c ci-dessous)

Dans les zones où un réseau pluvial existe mais n'est pas raccordable par voie gravitaire, des ouvrages d'infiltration pourront également être proposés (dans les conditions définies dans le paragraphe c ci-dessous).

En cas d'insuffisance du réseau pluvial sans alternative possible, le projet pourra être refusé.

Des exceptions sont toutefois admises pour les travaux entraînant une faible artificialisation des sols (voir paragraphe d ci-dessous).

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit (voir paragraphe e ci-dessous).

Pour les constructions autorisées en limite de voie ou limite séparative, l'attention des constructeurs est attirée sur l'obligation de rediriger les eaux pluviales sur l'unité foncière et en aucun cas sur la voie ou les propriétés riveraines.

b) réalisation de bassin(s) de rétention temporaire des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière, objet du projet de construction ou d'aménagement, par la réalisation de bassins de rétention et leur exutoire dirigé par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Les bassins de rétention devront obligatoirement être curables, visitables (à l'exception des bassins alvéolaires qui devront pouvoir faire l'objet d'inspection par caméra), nettoyables et raccordés au réseau pluvial. Les bassins étanches seront privilégiés. Des bassins non étanches, semi-étanches ou des noues paysagères sont également autorisés sous réserve :

- de démontrer la capacité du sol à absorber les eaux pluviales ;
- de justifier la compatibilité de tels ouvrages avec la hauteur de la nappe phréatique.

Afin d'éviter des rejets excédant la capacité des réseaux pluviaux existants, ces dispositifs seront dimensionnés comme suit :

<p>Volume utile \geq 100 litres x nombre de m² imperméabilisés.</p> <p>Débit de fuite du bassin \leq 15 litres/seconde/hectare intercepté</p>
--

Les prescriptions du présent paragraphe pourront être adaptées :

- en fonction des prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales en vigueur ;
- des études hydrauliques et/ou de perméabilité de sol réalisées sur le terrain ;
- des prescriptions du dossier établi en application de l'article R214-1 et suivants du code de l'environnement (loi sur l'eau) et validé par l'autorité compétente.

c) réalisation d'autre(s) type(s) d'ouvrage(s)

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau pluvial, ou lorsque ce dernier n'est pas raccordable par voie gravitaire, des bassins d'infiltration (non étanches) curables, visitables et nettoyables pourront être autorisés sous réserve :

- de démontrer la capacité du sol à absorber les eaux pluviales ;
- de justifier la compatibilité de tels ouvrages avec la hauteur de la nappe phréatique ;
- de ne pas porter préjudice aux propriétés riveraines ;
- que les canalisations de collecte soient équipées de regards filtrants.

Ces dispositifs seront dimensionnés comme suit :

<p>Volume utile \geq 100 litres x nombre de m² imperméabilisés.</p>

Les prescriptions du présent paragraphe pourront être adaptées :

- en fonction des prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales en vigueur ;
- des études hydrauliques et/ou de perméabilité de sol réalisées sur le terrain ;
- des prescriptions du dossier établi en application de l'article R214-1 et suivants du code de l'environnement (loi sur l'eau) et validé par l'autorité compétente.

d) Exceptions

La création d'un ouvrage de rétention n'est pas obligatoire :

- dans les lots à bâtir d'un lotissement approuvé lorsque les ouvrages de rétention ou d'infiltration conformes au présent article ont déjà été réalisés par le lotisseur ;
- lors de travaux dont l'emprise au sol ne dépasse pas 100m² sur des terrains bâtis. Pour le calcul de ce seuil sont pris en compte l'ensemble des travaux réalisés depuis l'approbation du présent PLU ;
- lors de la construction de piscines non couvertes.

e) Rejets d'effluents pollués

Afin de ne pas rejeter dans le réseau pluvial des eaux de nature industrielle (hydrocarbures en général et tout particulièrement des matières volatiles - benzol, essence, etc), des huiles ou des polluants organiques, tout établissement industriel ou commercial pouvant engendrer de tels rejets doit être équipé de débourbeurs-séparateurs adaptés au risque de pollution. Ces équipements devront être dépourvus de by-pass.

Cet ensemble de séparation devra faire l'objet d'une étude technique de dimensionnement et être soumis le cas échéant à l'approbation de l'autorité compétente.

9.3. Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

En cas d'insuffisance du réseau électrique, le projet pourra être refusé.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être privilégiés en souterrain.

Le projet devra être conforme aux dispositions du règlement de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

Tous projets de logements collectifs au-delà de trois logements, et tous projets de lotissement impliquant la création d'une voie nouvelle doivent prévoir un raccordement au réseau numérique de l'opérateur d'infrastructure en charge du déploiement de la fibre optique pour les logements individuels ou collectifs (FTTH).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone **UB** correspond aux secteurs de première couronne autour du village de La Crau et le village de la Moutonne où est favorisée une dynamique de renouvellement urbain. Cette zone privilégie une mixité des fonctions urbaines et de l'habitat.

La zone **UB** comprend, outre le secteur UB lui-même :

- un sous-secteur **UBa**, relatif à un espace de renouvellement urbain ;
- un sous-secteur **UBb**, relatif à des espaces où les hauteurs sont limitées ;
- un sous-secteur **UBc**, correspondant à un secteur de redynamisation commerciale ;

La zone UBa est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°5 – Entrée de ville Ouest dont le périmètre figure au document graphique. Les projets doivent être compatibles avec cette orientation.

La zone UBa comprend une servitude de mixité sociale, règlementée par le chapitre 7 du présent règlement.

Les projets doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation thématique (OAP) n°7 – Thème patrimoine, naturel et paysager.

SOMMAIRE DU REGLEMENT DE LA ZONE UB

<i><u>SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES</u></i>	47
ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES	47
ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	48
ARTICLE UB 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	49
<i><u>SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u></i>	51
ARTICLE UB 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	51
ARTICLE UB 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	54
ARTICLE UB 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	56
ARTICLE UB 7 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	57
<i><u>SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX</u></i>	59
ARTICLE UB 8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	59
ARTICLE UB 9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT	60

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont précisées dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones, les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites dans le cadre de constructions nouvelles ou de changement de destination ou sous-destination de constructions existantes. Les destinations et sous-destinations autorisées ou autorisées sous condition doivent également être conformes aux dispositions du chapitre 6 du PLU, relatif à la prise en compte des risques, qui peut être plus restrictif.

		UB et UBb	UBa et UBc
Destination	Exploitation agricole ou forestière		
sous destinations	Exploitation agricole	interdite	interdite
	Exploitation forestière	interdite	interdite
Destination	Habitation		
Sous destinations	Logement	admis	admis
	Hébergement	admis	admis
Destination	Commerce et activité de service		
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	admis sous condition (cf UB 2.1)	admis
	Restauration	interdite	admise
	Commerce de gros	interdit	interdit
	Activités de services avec une clientèle	admises	admises
	Hôtels	admis	admis
	Autres hébergements touristiques	interdits	interdits
	Cinéma	admis	admis
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics		
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	admis	admis
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	admis	admis
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	admis	admis
	Salles d'art et de spectacle	admis	admis
	Equipements sportifs	admis	admis
	Lieux de culte	interdits	interdits
	Autres équipements recevant du public	Admis	Admis
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Sous-destinations	Industrie	interdite	interdite
	Entrepôt	interdits	interdits
	Bureau	admis	admis
	Centre de congrès et d'exposition	admis	admis
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	interdite	admise

Les destinations et sous-destinations qui ne sont ni admises, ni admises sous conditions sont interdites.
Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont précisées à l'article UB 2.

En zone UBa, les projets doivent également être compatibles avec le schéma d'organisation spatiale de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°5 – Entrée de ville Ouest.

Sont précisées dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones, d'autres constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés, admis sous condition ou interdits. Ils doivent également être conformes aux dispositions du chapitre 6 du PLU, relatif à la prise en compte des risques, qui peut être plus restrictif.

Destination	Autres constructions, activités, usages et affectation des sols	Ensemble de la zone
	Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs	interdites
	Stationnement isolé de caravanes	interdit
	Résidences mobiles relatives à l'accueil et l'habitat des gens du voyage.	interdites
	Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	interdites
	Parcs de stationnement publics et ouvrages publics	admis
	Exploitation du sous-sol, ouverture et exploitation de carrières, gravières	interdites
	Dépôts de toute nature (ferrailles, véhicules usagés ou accidentés etc...)	interdits
	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	admises sous condition (cf UB 2.2)
	Affouillements et exhaussements du sol	admis sous condition (cf UB 2.3)

Les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni admis, ni admis sous conditions sont interdits.
Les constructions, activités, usages et affectations des sols admis sous conditions sont précisés à l'article UB 2.

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

Les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants sont admis sous conditions.

2.1. Constructions à usage d'artisanat, de commerce de détail

Dans la zone UB et UBb, sont admises les constructions à usage d'artisanat, de commerce de détail, à condition que l'activité soit compatible avec la fonction résidentielle de la zone et nécessaires aux fonctionnalités habituellement présente dans un centre urbain.

2.2. Installations classées pour la protection de l'environnement

Dans l'ensemble de la zone, sont admises les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration dans le cadre du régime des installations classées, dès lors qu'elles sont autorisées par les articles UB 1 ou UB 2, qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants.

2.3 Affouillements et exhaussements du sol

Dans l'ensemble de la zone, les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que dans le cadre d'un aménagement ou d'une construction admis par les articles UB 1 ou UB 2, sous le respect des dispositions de l'article UB 5.5.

2.4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances.

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UB 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

2.5 Réfection et extension mesurée des locaux existants dont la destination ou la sous-destination n'est pas autorisée dans la zone UB ou ses sous-secteurs

Les locaux existants, justifiant d'une existence légale à la date d'approbation du présent PLU, dont la destination ou la sous-destination n'est pas autorisée par l'article UB 1 peuvent toutefois faire l'objet de travaux d'entretien, de réfection et d'extension, dans la double limite de 30% de la surface de plancher et de l'emprise existante, et sous réserve du respect des dispositions opposables par les articles UB 3 à UB 9, notamment sur l'emprise au sol maximum autorisée. Une seule extension est autorisée.

ARTICLE UB 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**3.1. Mixité sociale****3.1.1 Servitudes de mixité sociale**

Les dispositions particulières relatives aux servitudes de mixité sociale sont définies au chapitre 7 du règlement. La zone UBa est concernée par une servitude de mixité sociale n° SMS 1.

3.1.2 En l'absence de servitude de mixité sociale

En l'absence de servitude de mixité sociale, les dispositions suivantes sont applicables.

Dans l'ensemble de la zone, hors servitude de mixité sociale, toute opération ou programme comprenant des logements doit prévoir la création de logements sociaux selon les règles suivantes :

	Nombre minimum de logements locatifs sociaux imposé (hors logements aidés) : PLAI, PLUS...	Nombre minimum de logements aidés imposé (PSLA, BRS...)
Programme de moins de cinq logements	Non règlementé	Non règlementé
Programme comprenant 5 logements	1	0
Programme comprenant 6 ou 7 logements	2	0
Programme comprenant 8 ou 9 logements	2	1
Programme à compter de 10 logements OU Construction d'immeuble collectif de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher	30% arrondi à l'unité supérieure	10% arrondi à l'unité inférieure

Pour toute opération de lotissement autorisant le logement (soumis à permis d'aménager ou déclaration préalable), le lotisseur doit affecter un ou plusieurs lots à la réalisation de ces logements. Pour le calcul, les logements existants dans l'emprise du lotissement sont déduits du nombre de logements global de l'opération.

Ces règles sont également opposables pour toutes opérations de rénovation entraînant une création de surface de plancher. Pour le calcul, les logements existants sont déduits du nombre de logements global de l'opération.

EXEMPLE DE CALCUL

Création de 16 logements.

⇒ Obligation de réaliser 5 logements locatifs sociaux ($16 \times 30\% = 4.8$ arrondis à 5)

+ 1 logement aidé (PSLA, Bail réel solidaire...) ($16 \times 10\% = 1.6$ arrondi à 1)

soit 6 logements sociaux en tout sur l'opération

3.2. Mixité fonctionnelle

Non règlementée.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Règles d’emprise au sol et de hauteur

4.1.1 – Emprise au sol des constructions

L’emprise au sol est limitée à :

- 25 % dans la zone UB ;
- 30% dans la zone UBa ;
- 35% dans le secteur UBb, à l’exception des constructions ou installations à usage d’artisanat et commerce de détail où elle est limitée à 15%.

L’emprise au sol n’est pas règlementée dans le secteur UBc, sauf pour les constructions admises dans la catégorie « habitation », où elle est limitée à 35%.

L’emprise au sol des piscines non couvertes n’est pas règlementée.

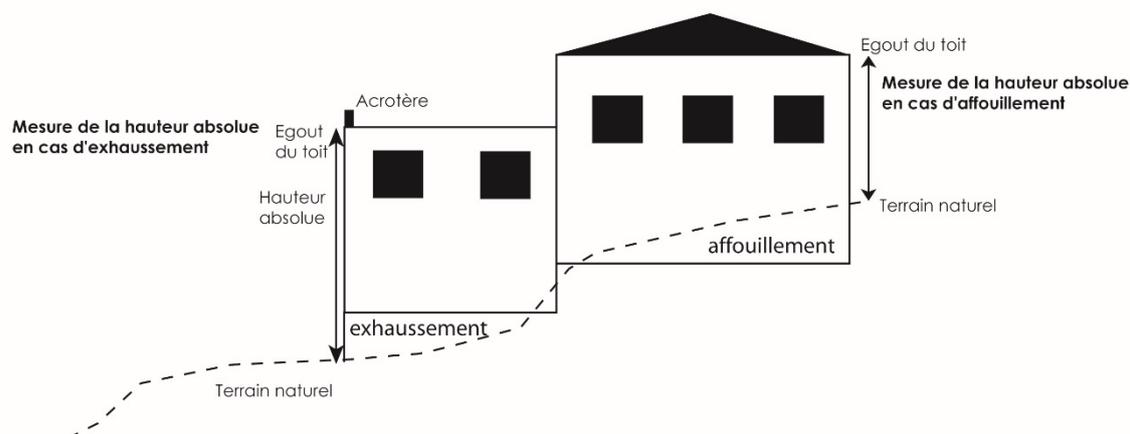
Dans la zone UBa, l’emprise au sol des ombrières photovoltaïques ou solaires n’est pas règlementée.

L’emprise au sol de l’ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d’intérêt collectif et services publics » n’est pas règlementée.

4.1.2 – Hauteur maximale des constructions

a) Conditions de mesure

La hauteur absolue d’un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu’au niveau de l’égout du toit.



b) La hauteur absolue de tout bâtiment ou construction ne doit pas excéder :

En zone UB :

- 12m. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée et portée à 15m, par la création d’un niveau supplémentaire, à condition que le dernier niveau soit en retrait de 2m par rapport aux voies et emprises publiques.

- 15 m pour l'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

En zone UBa : La hauteur absolue de tout bâtiment ou construction ne doit pas excéder la hauteur suivante :

- Ilot Rdc: 2m maximum. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour des édicules techniques (rampes d'accès, mobilier urbain...) ou pour les travaux portant sur l'entretien ou la rénovation des éléments patrimoniaux à conserver.
- Ilot R+1 : 7m de hauteur
- Ilots R+3 : 13m de hauteur

Les îlots sont définis sur le document graphique de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°5 – Entrée de ville Ouest.

En zone UBb et UBc:

- 7m.
- 9m pour l'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

4.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UBb :

Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.

Dans les secteurs UBb uniquement :

a) Les constructions doivent respecter un recul de 3 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

b) Des implantations différentes du a) peuvent être admises :

- pour les constructions situées le long de l'Avenue de la Gare, qui peuvent être implantées à l'alignement ;
- pour les piscines qui doivent respecter un recul minimum de 1m ;
- pour les abris de jardin qui peuvent s'implanter à l'alignement si leur hauteur au faîçage n'excède pas 2m ;
- pour les terrasses non couvertes, les locaux communs destinés aux ordures ménagères, les rampes d'accès au sous-sol, les rampes PMR et autres éléments d'accessibilité ;

L'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics » peut s'implanter soit à l'alignement soit en recul.

La surélévation des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU justifiant d'une existence légale mais ne respectant pas les dispositions du présent article, est possible, dans la limite de l'implantation dudit bâti.

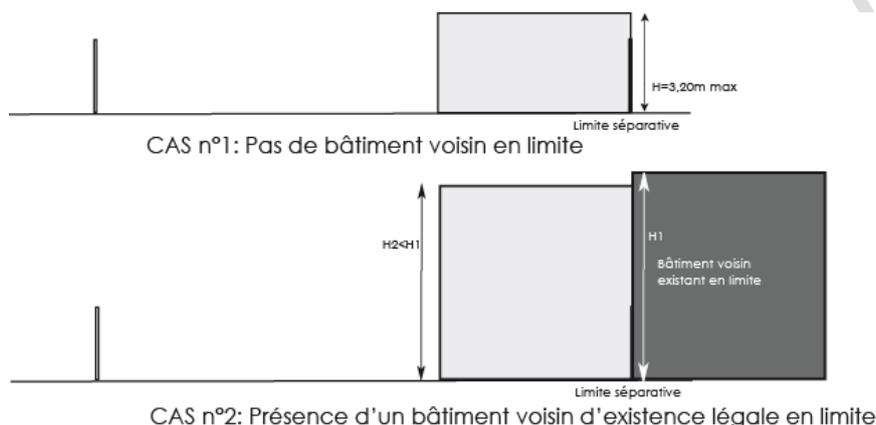
4.2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter de telle manière que la distance avec la limite séparative soit au minimum égale à la hauteur maximale de la construction, mesurée à l'éégout du toit, divisée par deux ($H/2$) avec un minimum de 4m. Pour les piscines le recul est ramené à 1m minimum.

En secteur UB et UBa uniquement, les distances sont comptées au nu de la façade, balcons non compris.

Toutefois l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :

- dans le cas de constructions n'excédant pas 3,2m de hauteur mesurée du terrain naturel à l'éégout du toit ;
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.



Des implantations différentes peuvent être admises pour les terrasses non couvertes, les rampes d'accès au sous-sol, les rampes PMR et autres éléments d'accessibilité.

L'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics » peut s'implanter soit en limite soit en recul.

Les constructions devront également respecter les composantes paysagères de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°5 - Entrée de ville Ouest, qui prévoit la création de haie antidérive séparant les tenements fonciers des espaces agricoles environnants.

4.2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions d'habitation doivent s'implanter de telle manière que la distance, comptée horizontalement entre deux constructions soit au minimum égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 4m.

En secteur UB et UBa uniquement, les distances sont comptées au nu de la façade, balcons non compris.

Dans l'ensemble de la zone, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les piscines, les abris de jardin, les terrasses non couvertes, les constructions annexes ;
- pour les terrasses non couvertes, les rampes d'accès au sous-sol, les rampes PMR et autres éléments d'accessibilité ;
- pour l'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics »

ARTICLE UB 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**5.1. Dispositions générales**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

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

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

Les vérandas sont autorisées. Les dispositions règlementaires de l'article UB 5.2 et 5.3 relatives aux couvertures et aux façades ne s'appliquent pas à ce type de construction dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement avec l'ensemble du bâtiment.

Les dispositions des articles UB 5.2 à 5.3 ne sont pas opposables à l'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

5.2. Façades

Toute imitation de matériaux est interdite, telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Sont interdits tous les enduits à forte rugosité.

Les climatiseurs, ainsi que tous équipements techniques (paraboles, etc...) ne doivent pas être visibles depuis la voie d'accès, sauf s'ils sont intégrés dans la composition d'ensemble du projet par un coffre ou un cache adapté et ne génèrent pas de débord sur le domaine public.

Les dimensions et proportions des balcons et des ouvertures, doivent respecter celles existantes dans la zone.

5.3. Couvertures

Les toitures à pans comprendront des pentes comprises entre 27 % et 35 %. Dans ce cas, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal ou romanes présentant un aspect vieilli. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Les constructions devront obligatoirement prévoir un double rang de génoises ou une corniche (sauf pour les toitures terrasses).

Les toitures terrasses ou de pente faible sont autorisées, dans la limite de 30% de l'ensemble de la toiture. Elles doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal. Dans le cas de toitures terrasses, l'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur le plan architectural et à habiller ou à capoter ou à intégrer par un acrotère. Les tropéziennes sont autorisées et assimilées aux toitures terrasses. Dans ce cas, l'égout correspond à l'évacuation des eaux au-dessus de l'étanchéité.

Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes. Les dispositifs de communication radioélectriques (antennes de téléphonie mobile par exemple) doivent être intégrés dans leur environnement par un dispositif permettant de les masquer depuis l'espace public (fausse cheminée par exemple)

Les descentes pluviales, chéneaux et gouttières seront, lorsqu'ils sont prévus, réalisés en métal (zinc, cuivre, acier, aluminium).

Les édicules techniques (ascenseur, ventilation, ...) sont autorisés en toiture mais doivent être conçus pour être le moins visible depuis les voies d'accès.

Les antennes de réception de télévision (antennes hertziennes, paraboles...) devront se situer en recul de plus de 3m par rapport à l'aplomb des façades.

Les paraboles devront être adossées à un ouvrage en toiture pour minimiser leur impact visuel.

5.4. Clôtures

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Les brise-vues sont autorisés, s'ils sont harmonieusement intégrés dans l'environnement. Les couleurs vives ne sont pas autorisées.

Les murs pleins sont autorisés s'ils sont enduits sur les deux faces frottassé fin.

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de deux mètres par rapport au terrain naturel. Cette hauteur de deux mètres pourra être calculée à compter du niveau de la voie, lorsque celle-ci surplombe le terrain considéré.

En cas de terrain en pente, la ligne de clôture devra suivre la pente du terrain et s'harmoniser avec l'architecture des constructions.

En cas de présence d'un mur de soutènement, les murs de clôture devront respecter un recul de 1 mètre par rapport au mur de soutènement, pour éviter un effet de paroi minérale, sauf si l'ensemble de l'ouvrage (mur de soutènement + mur de clôture) ne dépasse pas 2m de hauteur en tous points. Les grillages d'une hauteur maximale de 2 mètres (sans mur) peuvent surplomber les murs de soutènement.

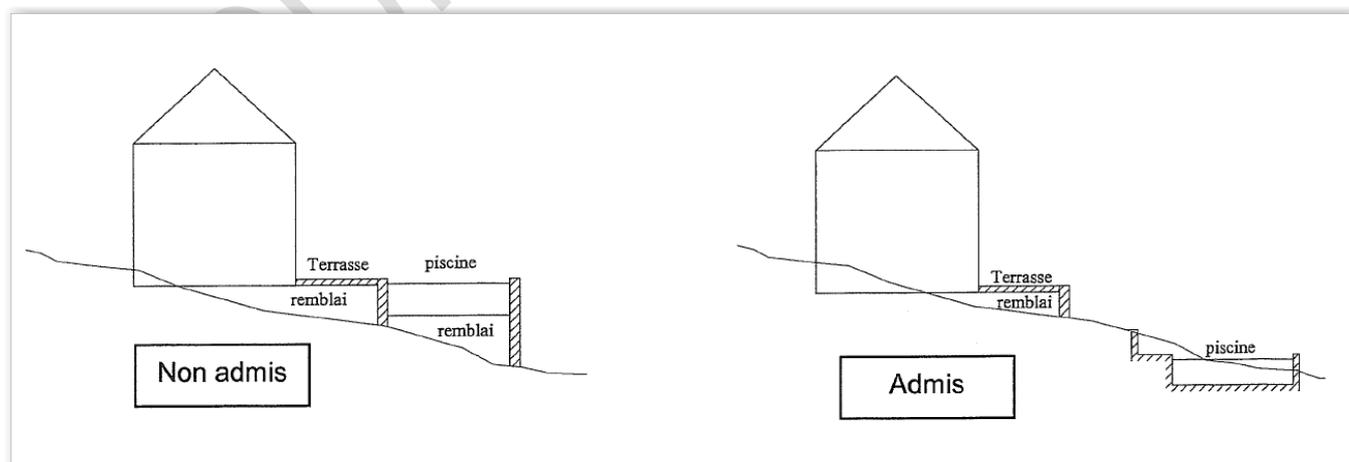
Les portails seront de formes simples, d'aspect métal ou d'aspect bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporés dans le mur de clôture.

Afin d'obtenir une cohérence des clôtures, les projets présentés devront être élaborés en tenant compte de l'environnement direct existant ou futur. Des adaptations pourront être sollicitées afin d'aboutir à un ensemble cohérent et esthétique.

5.5. Implantation

Toutes les constructions et piscines devront s'adapter aux terrains – ni déblais, ni remblais autres que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées, en particulier pour les terrains en déclivité ou en restanques.

En cas de déclivité du terrain, les constructions annexes (abris, piscines...) ne pourront être implantées au même niveau que la construction principale pour éviter des remblais ou terrassements trop importants. Dans cette hypothèse, les terrasses édifiées au même niveau que la construction principale seront réduites au strict minimum.



Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Il est obligatoire de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Dans le cas où tout ou partie des restanques seraient démolies, elles devront être reconstituées pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.

L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

5.6. Murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin et être en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent, le cas échéant, être agrémentés de plantations grimpantes ou de haies afin de les intégrer dans le paysage environnant.

Lorsque ces murs de soutènement visent à soutenir des terres remblayées dûment autorisées et conformes aux dispositions du présent PLU (notamment article 5.5 ci-dessus), ils ne devront pas dépasser 1,50m de haut et être construits en escaliers (en respectant une distance de 1 mètre entre le mur inférieur et le mur supérieur) permettant la plantation en pied de mur.

5.7. Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est autorisée (panneaux solaires...) Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudiée de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles ou sonores pour l'environnement.

ARTICLE UB 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Principes

Afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature, les projets doivent respecter un pourcentage minimum de surfaces non imperméabilisées, par rapport à la surface totale de l'unité foncière. Certains aménagements peuvent entrer dans le décompte de cette surface selon le coefficient de pondération défini à l'article 4D des dispositions générales.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

En zone UBa, les constructions et aménagements doivent respecter les composantes paysagères de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°5 – Entrée de ville Ouest.

Des haies anti-dérives devront être plantées, en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 5 – Entrée de ville Ouest, afin de séparer les tenements fonciers des espaces agricoles environnants, classés en zone A par le présent PLU et conformément à l'OAP n°7 – Thème patrimoine, naturel et paysager (« haie anti-dérive »)

Les dispositions de l'article UB 6.2 et 3 ne s'appliquent pas à l'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Elles ne s'appliquent pas non plus pour l'implantation des piscines non couvertes, les ouvrages de rétention des eaux pluviales ni sur les terrains qui ont uniquement une fonction de desserte sans droits à bâtir (voie d'un lotissement par exemple).

6.2. Pourcentage minimum de surfaces non imperméabilisées

Le pourcentage de surfaces non imperméabilisées sur le terrain doit représenter, au minimum 30% de la surface totale de l'unité foncière, dans la zone UB et ses sous-secteurs UBa et UBb.

Ce pourcentage est réduit à 10% dans le sous-secteur UBc.

6.3. Aires de stationnement

Les aires de stationnement extérieures, de 10 places et plus, devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées. Il est préconisé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives. Lorsque des plantations d'arbre sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres de haute tige.

ARTICLE UB 7 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Toute opération de construction ou d'aménagement doit prévoir la réalisation de stationnements des véhicules automobiles selon les normes suivantes.

Se référer à l'article 4E des dispositions générales pour les conditions d'application.

7.1 Cas général

		Normes imposées	Prescriptions
Destination	Habitation		
Sous-destinations	Logement	1 VL / 35m ² de SP	(1) (2)
	Hébergement	1 VL / 35m ² de SP	(1)(2)(3)(4)
Destination	Commerce et activité de service		
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	1 VL / 25m ² de SPAP	(5)
	Restauration	1 VL / 10m ² de SPAP	(5)
	Activités de services avec une clientèle	1 VL / 25m ² de SPAP	(5)
	Hôtels	1 VL / chambre	
	Cinéma	1 VL / 3 fauteuils	
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics		
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Non réglementé	
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé	
	Equipements sportifs	Non réglementé	
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Sous-destinations	Bureau	1 VL / 25m ² de SP	(1) (5)
	Centre de congrès et d'exposition	1 VL / 3 fauteuils	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	1 VL / 25m ² de SP	

VL = véhicule léger - **SP** = surface de plancher

SPAP désigne la surface de plancher des locaux où l'accueil du public est admis

Dans les parkings collectifs (> 5 stationnements) en zone UBa uniquement (hors UB, UBb et UBc) la norme de stationnement s'entend en dehors de la réalisation de garages individuels fermés. Ces derniers ne sont pas considérés comme des stationnements répondant aux conditions de l'article UB 7 (zone UBa uniquement).

En zone UBb uniquement (hors UB, UBa et UBc), dans le cadre d'une opération d'aménagement impliquant une division parcellaire (lotissement, permis valant division parcellaire...) et autorisant le logement, 75 % des places exigées devront être accessibles depuis la voie existante ou à créer et ne pourront pas être clôturées. Se référer à l'article 4.E.4 des dispositions générales.

En zone UBa uniquement, les projets doivent également prévoir, le cas échéant, des stationnements extérieurs imposés par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°5 – Entrée de ville ouest. Ces stationnements viennent en déduction des obligations de stationnement mentionnées plus haut.

En complément, les dispositions suivantes sont applicables :

- (1) les immeubles d'habitation et de bureaux doivent prévoir un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux dispositions de l'article L151-30 du code de l'urbanisme, d'au moins :
 - o 1 vélo/logement
 - o 4 vélos pour 100m² de SP à usage de bureau
 Les vélos peuvent être superposés par un système dédié. Un dégagement suffisant doit être prévu pour manœuvrer et sortir les vélos.
- (2) il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement pour les logements visés au 1^{er} et 1^{er} bis de l'article L151-34 du code de l'urbanisme (logements sociaux).
- (3) il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement pour les logements visés au 3^o de l'article L151-34 du code de l'urbanisme (résidences universitaires). Trois places d'hébergement d'une résidence universitaire équivalent à un logement.
- (4) il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées visés par le 2^o de l'article L151-34 du code de l'urbanisme. Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD...) équivalent à un logement.
- (5) En zone UB (hors UBa et UBb) et UBc uniquement : pour les sous-destinations *artisanat et commerce de détail, restauration, Activités de services avec une clientèle et les bureaux*, la norme indiquée se calcule uniquement au-delà de 200 m² de SP ou de SPAP, en fonction de la sous-destination, pour chaque local concerné.
 Les 200 premiers m² ne donnent lieu à aucune place de stationnement, et ce pour chaque local.
Exemple : pour la création d'un commerce de 225m², une seule place est exigée ((225 – 200) / 25)

7.2. Cas particuliers

Les extensions de constructions existantes, autorisées en application de l'article UB 2.5, dont la destination ou la sous-destination n'est pas prévue par le tableau ci-dessus devront respecter les dispositions prévues par le tableau figurant dans l'article UZ 7.1. A défaut, aucun stationnement ne sera imposé.

Dans l'ensemble de la zone, Tout changement d'affectation ou de destination d'un local initialement destiné au stationnement des véhicules devra faire l'objet de la création de stationnement(s) afin de compenser les stationnements supprimés.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En zone UBa, la desserte et les accès doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°5 – Entrée de ville Ouest.

Desserte et accès : se référer à l'article 4F des dispositions générales pour les conditions d'application.

8.1. Conditions de desserte

a) Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet sans pouvoir être inférieures à 4 m de largeur de plate-forme. Des rétrécissements ponctuels de 15m de longueur maximum pourront être autorisés, à condition que la voirie présente encore une largeur minimale de 3m.

b) Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à :

- 6,5m de largeur de plate-forme dont 1,40 m de trottoir pour les voies à double sens ;
- 5m de largeur de plate-forme dont 1,40 m de trottoir pour les voies à sens unique.

Les voies nouvelles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération. Ces caractéristiques correspondent aux limites techniques du matériel de lutte contre l'incendie : pente maximale de 15%, dimension des girations avec un rayon supérieur ou égal à 11 mètres, hauteur libre de 3.5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 60 mètres de longueur doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

8.2. Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

8.3. Collecte des déchets

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

ARTICLE UB 9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

9.1. Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

9.2. Assainissement

9.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau d'assainissement collectif est interdite, sauf pour des usages ponctuels (nettoyage des filtres par exemple)

9.2.2. Eaux pluviales

a) Principes

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol doivent être stockées sur l'unité foncière supportant la construction ou l'aménagement. La rétention doit permettre de stocker une capacité suffisante d'eau compte-tenu des surfaces imperméabilisées de construction (bâti, terrasses,) ou d'aménagement (pavés autobloquants, voies, accès privatif, stationnements revêtus...)

Dans les zones où un réseau pluvial existe, les eaux de ruissellement liées à l'artificialisation du sol doivent être stockées temporairement sur l'unité foncière supportant la construction ou l'aménagement, puis rejetées dans le réseau pluvial dès que la capacité dudit réseau le permet (dans les conditions définies dans le paragraphe b ci-dessous)

Dans les zones où le réseau pluvial n'existe pas ou est insuffisant, des ouvrages d'infiltration pourront être proposés (dans les conditions définies dans le paragraphe c ci-dessous)

Dans les zones où un réseau pluvial existe mais n'est pas raccordable par voie gravitaire, des ouvrages d'infiltration pourront également être proposés (dans les conditions définies dans le paragraphe c ci-dessous).

En cas d'insuffisance du réseau pluvial sans alternative possible, le projet pourra être refusé.

Des exceptions sont toutefois admises pour les travaux entraînant une faible artificialisation des sols (voir paragraphe d ci-dessous).

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit (voir paragraphe e ci-dessous).

Pour les constructions autorisées en limite de voie ou limite séparative, l'attention des constructeurs est attirée sur l'obligation de rediriger les eaux pluviales sur l'unité foncière et en aucun cas sur la voie ou les propriétés riveraines.

b) réalisation de bassin(s) de rétention temporaire des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière, objet du projet de construction ou d'aménagement, par la réalisation de bassins de rétention et leur exutoire dirigé par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Les bassins de rétention devront obligatoirement être curables, visitables (à l'exception des bassins alvéolaires qui devront pouvoir faire l'objet d'inspection par caméra), nettoyables et raccordés au réseau pluvial. Les bassins étanches seront privilégiés. Des bassins non étanches, semi-étanches ou des noues paysagères sont également autorisés sous réserve :

- de démontrer la capacité du sol à absorber les eaux pluviales ;
- de justifier la compatibilité de tels ouvrages avec la hauteur de la nappe phréatique.

Afin d'éviter des rejets excédant la capacité des réseaux pluviaux existants, ces dispositifs seront dimensionnés comme suit :

Volume utile \geq 100 litres x nombre de m² imperméabilisés.

Débit de fuite du bassin \leq 15 litres/seconde/hectare intercepté

Les prescriptions du présent paragraphe pourront être adaptées :

- en fonction des prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales en vigueur ;
- des études hydrauliques et/ou de perméabilité de sol réalisées sur le terrain ;
- des prescriptions du dossier établi en application de l'article R214-1 et suivants du code de l'environnement (loi sur l'eau) et validé par l'autorité compétente.

c) réalisation d'autre(s) type(s) d'ouvrage(s)

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau pluvial, ou lorsque ce dernier n'est pas raccordable par voie gravitaire, des bassins d'infiltration (non étanches) curables, visitables et nettoyables pourront être autorisés sous réserve :

- de démontrer la capacité du sol à absorber les eaux pluviales ;
- de justifier la compatibilité de tels ouvrages avec la hauteur de la nappe phréatique ;
- de ne pas porter préjudice aux propriétés riveraines ;
- que les canalisations de collecte soient équipées de regards filtrants.

Ces dispositifs seront dimensionnés comme suit :

Volume utile \geq 100 litres x nombre de m² imperméabilisés.

Les prescriptions du présent paragraphe pourront être adaptées :

- en fonction des prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales en vigueur ;
- des études hydrauliques et/ou de perméabilité de sol réalisées sur le terrain ;
- des prescriptions du dossier établi en application de l'article R214-1 et suivants du code de l'environnement (loi sur l'eau) et validé par l'autorité compétente.

d) Exceptions

La création d'un ouvrage de rétention n'est pas obligatoire :

- dans les lots à bâtir d'un lotissement approuvé lorsque les ouvrages de rétention ou d'infiltration conformes au présent article ont déjà été réalisés par le lotisseur ;
- lors de travaux dont l'emprise au sol ne dépasse pas 50m² sur des terrains bâtis. Pour le calcul de ce seuil sont pris en compte l'ensemble des travaux réalisés depuis l'approbation du présent PLU ;
- lors de la construction de piscines non couvertes.

e) Rejets d'effluents pollués

Afin de ne pas rejeter dans le réseau pluvial des eaux de nature industrielle (hydrocarbures en général et tout particulièrement des matières volatiles - benzol, essence,), des huiles ou des polluants organiques, tout établissement industriel ou commercial pouvant engendrer de tels rejets doit être équipé de débourbeurs-séparateurs adaptés au risque de pollution. Ces équipements devront être dépourvus de by-pass.

Cet ensemble de séparation devra faire l'objet d'une étude technique de dimensionnement et être soumis le cas échéant à l'approbation de l'autorité compétente.

9.3. Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

En cas d'insuffisance du réseau électrique, le projet pourra être refusé.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être privilégiés en souterrain.

Le projet devra être conforme aux dispositions du règlement de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

Tous projets de logements collectifs au-delà de trois logements, et tous projets de lotissement impliquant la création d'une voie nouvelle doivent prévoir un raccordement au réseau numérique de l'opérateur d'infrastructure en charge du déploiement de la fibre optique pour les logements individuels ou collectifs (FTTH).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone **UC** correspond aux quartiers à forte dominante pavillonnaire de moyenne densité, non concernés par une sensibilité paysagère ou environnementale.

La zone **UC** comprend, outre le secteur UC lui-même :

- un sous-secteur **UCg** relatif aux opérations de type habitat groupé.
- un sous-secteur **UCh**, relatif à une zone d'hébergement (maison de retraite, résidences séniors...)

La zone UC est concernée pour partie par la prise en compte du risque d'incendie de forêt. Dans les zones classées F1 ou F2 du document graphique, les autorisations d'urbanisme doivent être conformes avec les règles de la zone UC, augmentées de celles fixées par la zone F1 ou F2 potentiellement concernée. Dans tous les cas, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

Les projets doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation thématique (OAP) n°7 – Thème patrimoine, naturel et paysager.

SOMMAIRE DE LA ZONE UC

<i><u>SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES</u></i>	64
ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES	64
ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	65
ARTICLE UC 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	67
<i><u>SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u></i>	68
ARTICLE UC 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	68
ARTICLE UC 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	70
ARTICLE UC 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	73
ARTICLE UC 7 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	74
<i><u>SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX</u></i>	76
ARTICLE UC 8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	76

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont précisées dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones, les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites dans le cadre de constructions nouvelles ou de changement de destination ou sous-destination de constructions existantes. Les destinations et sous-destinations autorisées ou autorisées sous condition doivent également être conformes aux dispositions du chapitre 6 du PLU, relatif à la prise en compte des risques, qui peut être plus restrictif.

		UC et UCg	UCh
Destination	Exploitation agricole ou forestière		
Sous-destinations	Exploitation agricole	interdite	interdite
	Exploitation forestière	interdite	interdite
Destination	Habitation		
Sous-destinations	Logement	admis	admis sous condition (cf UC 2.1)
	Hébergement	admis	admis
Destination	Commerce et activité de service		
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	admis sous condition (cf UC 2.2)	interdit
	Restauration	interdite	admise
	Commerce de gros	interdit	interdit
	Activités de services avec une clientèle	admises	interdits
	Hôtels	admis	interdits
	Autres hébergements touristiques	interdits	interdits
	Cinéma	Interdit	interdit
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics		
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	admis	admis
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	admis	admis
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	admis	admis
	Salles d'art et de spectacles	admis	interdits
	Equipements sportifs	admis	interdits
	Lieux de culte	interdits	interdits
	Autres équipements recevant du public	admis	admis
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Sous-destinations	Industrie	interdite	interdite
	Entrepôt	interdit	interdit
	Bureau	admis	interdit
	Centre de congrès et d'exposition	interdits	interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	interdite	interdite

Les destinations et sous-destinations qui ne sont ni admises, ni admises sous conditions sont interdites. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont précisées à l'article UC 2.

Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones, d'autres constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés, admis sous condition ou interdits. Ils doivent également être conformes aux dispositions du chapitre 6 du PLU, relatif à la prise en compte des risques, qui peut être plus restrictif.

Destination	Autres constructions, activités, usages et affectation des sols	Ensemble de la zone
	Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs	interdites
	Stationnement isolé de caravanes	interdits
	Résidences mobiles relatives à l'accueil et l'habitat des gens du voyage.	interdites
	Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	interdites
	Parcs de stationnement publics et ouvrages publics	admis
	Exploitation du sous-sol, ouverture et exploitation de carrières, gravières	interdites
	Dépôts de toute nature (ferrailles, véhicules usagés ou accidentés etc...)	interdits
	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	admises sous condition (cf UC 2.3)
	Affouillements et exhaussements du sol	admis sous condition (cf UC 2.4)

Les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni admis, ni admis sous conditions sont interdits. Les constructions, activités, usages et affectations des sols admis sous conditions sont précisés à l'article UC2.

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

Les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants sont admis sous conditions.

2.1 Logements de service ou de fonction

Dans la zone UCh, sont admis les nouveaux logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des activités autorisées ou les logements de services liés à l'exercice d'un service public, à condition que le logement soit situé sur le même terrain que l'activité autorisée et dans la limite de 130m² de surface de plancher.

2.2. Constructions à usage d'artisanat, de commerce de détail

Dans les zones UC et UCg, sont admises les constructions à usage d'artisanat et de commerce, à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 100m², que l'activité soit compatible avec la fonction résidentielle de la zone et nécessaires aux fonctionnalités habituellement présentes dans un centre urbain.

2.3. Installations classées pour la protection de l'environnement

Dans l'ensemble de la zone, sont admises les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration dans le cadre du régime des installations classées, dès lors qu'elles sont autorisées par les articles UC 1 ou UC 2, qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants.

2.4. Affouillements et exhaussements du sol

Dans l'ensemble de la zone, les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que dans le cadre d'un aménagement ou d'une construction admis par les articles UC 1 ou UC 2, sous le respect des dispositions de l'article UC 5.5.

2.5. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances.

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UC 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

2.6 Réfection et extension mesurée des locaux existants dont la destination ou la sous-destination n'est pas autorisée dans la zone UC ou ses sous-secteurs

Les locaux existants, justifiant d'une existence légale à la date d'approbation du présent PLU, dont la destination ou la sous-destination n'est pas autorisée par l'article UC 1 peuvent toutefois faire l'objet de travaux de réfection et d'extension, dans la double limite de 30% de la surface de plancher et de l'emprise existante, et sous réserve du respect des dispositions opposables par les articles UC 3 à UC 9, notamment sur l'emprise au sol maximum autorisée. Une seule extension est autorisée.

ARTICLE UC 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**3.1. Mixité sociale**

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UCh, toute opération ou programme comprenant des logements doit prévoir la création de logements sociaux selon les règles suivantes :

	Nombre minimum de logements locatifs sociaux imposé (hors logements aidés) : PLAI, PLUS...	Nombre minimum de logements aidés imposé (PSLA, BRS...)
Programme de moins de cinq logements	Non règlementé	Non règlementé
Programme comprenant 5 logements	1	0
Programme comprenant 6 ou 7 logements	2	0
Programme comprenant 8 ou 9 logements	2	1
Programme à compter de 10 logements OU Construction d'immeuble collectif de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher	30% arrondi à l'unité supérieure	10% arrondi à l'unité inférieure

Pour toute opération de lotissement autorisant le logement (soumis à permis d'aménager ou déclaration préalable), le lotisseur doit affecter un ou plusieurs lots à la réalisation de ces logements. Pour le calcul, les logements existants dans l'emprise du lotissement sont déduits du nombre de logements global de l'opération.

Ces règles sont également opposables pour toutes opérations de rénovation entraînant une création de surface de plancher. Pour le calcul, les logements existants sont déduits du nombre de logements global de l'opération.

EXEMPLE DE CALCUL

Création de 16 logements.

*⇒ Obligation de réaliser 5 logements locatifs sociaux ($16 \times 30\% = 4.8$ arrondis à 5)
+ 1 logement aidé (PSLA, Bail réel solidaire...) ($16 \times 10\% = 1.6$ arrondi à 1)
soit 6 logements sociaux en tout sur l'opération*

3.2. Mixité fonctionnelle

Non règlementée.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le règlement de la présente zone sont applicables sur chaque terrain issu de la division existante ou future, sans que les dispositions de l'article R.151-21 alinéa 3, du Code de l'Urbanisme ne soient applicables.

4.1. Règles d'emprise au sol et de hauteur

4.1.1 – Emprise au sol des constructions

Rappel : Dans les zones classées F1 ou F2 du document graphique, les autorisations d'urbanisme doivent être conformes avec les règles de la zone UC concernée, augmentées de celles fixées par la zone F1 ou F2 potentiellement concernée. Dans tous les cas, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

L'emprise au sol est limitée à :

- 30 % dans la zones UC ;
- 45% dans le secteur UCg.
- 60% dans le secteur UCh.

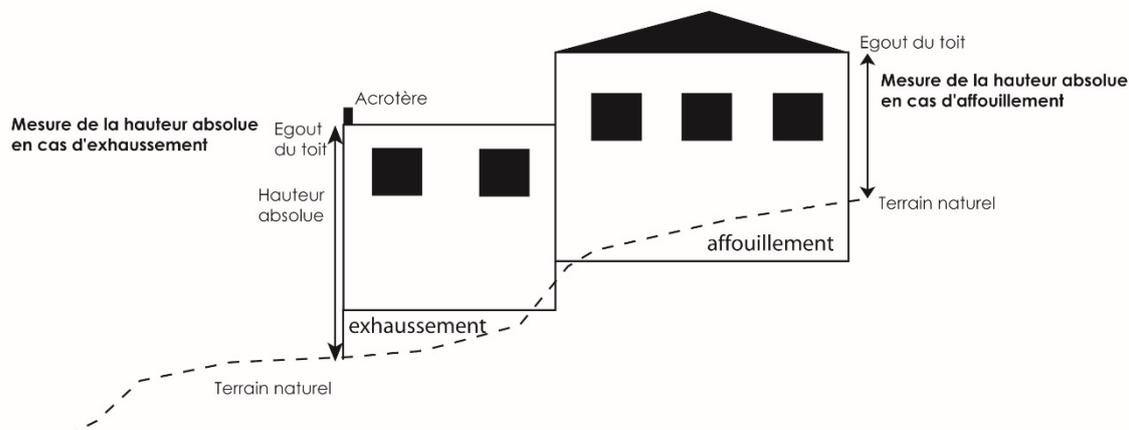
L'emprise au sol des piscines non couvertes n'est pas réglementée.

L'emprise au sol de l'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics » n'est pas réglementée.

4.1.2 – Hauteur maximale des constructions

a) Conditions de mesure

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.



b) La hauteur absolue de tout bâtiment ou construction ne doit pas excéder :

- 7m dans les secteurs UC et UCg ;
- 8m dans le secteur UCh ;
- 10m pour l'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

4.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a) Les constructions doivent respecter un recul de :

- 10m minimum de l'axe des routes départementales ;
- 3m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées.

b) Des implantations différentes du a) peuvent être admises :

- pour les bâtiments situés en secteur UCg qui peuvent s'implanter à l'alignement des voies ;
- pour les piscines qui doivent respecter un recul minimum de 1m ;
- pour les abris de jardin qui peuvent être implantés à l'alignement des voies, si leur hauteur au faîtage n'excède pas 2m ;
- pour les terrasses non couvertes, les locaux communs destinés aux ordures ménagères, les rampes d'accès au sous-sol, les rampes PMR et autres éléments d'accessibilité ;

L'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics » peut s'implanter soit à l'alignement soit en recul.

La surélévation des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU justifiant d'une existence légale mais ne respectant pas les dispositions du présent article, est possible, dans la limite de l'implantation dudit bâti.

4.2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter de telle manière que la distance par rapport à la limite séparative soit au moins égale 3 mètres.

Pour les piscines le recul est ramené à 1m minimum.

Toutefois l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :

- dans le cas de constructions n'excédant pas 3,2m de hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ;
- pour les terrasses non couvertes, les rampes d'accès au sous-sol, les rampes PMR et autres éléments d'accessibilité ;
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite ;
- en secteur UCg.

L'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics » peut s'implanter soit en limite soit en recul.

4.2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent s'implanter de telle manière que la distance, comptée horizontalement entre deux constructions soit au minimum égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 4m.

Cette disposition ne s'applique pas :

- pour les piscines, les abris de jardin, les terrasses non couvertes, les constructions annexes ;
- pour l'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics »

ARTICLE UC 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

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

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

Les dispositions réglementaires de l'article 5.2 et 5.3 relatives aux couvertures et aux façades ne s'appliquent pas aux vérandas dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement avec l'ensemble du bâtiment.

Les dispositions des articles UC 5.2 à 5.3 ne sont pas opposables à l'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

5.2. Façades

Toute imitation de matériaux est interdite, telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Sont interdits tous les enduits à forte rugosité.

Les climatiseurs, ainsi que tous équipements techniques (paraboles, etc...) ne doivent pas être visibles depuis la voie d'accès, sauf s'ils sont intégrés dans la composition d'ensemble du projet par un coffre ou un cache adapté et ne génèrent pas de débord sur le domaine public.

5.3. Couvertures

Les toitures à pans comprendront des pentes comprises entre 27 % et 35 %. Dans ce cas, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal ou romanes présentant un aspect vieilli. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Les constructions devront obligatoirement prévoir un double rang de génoises ou une corniche (sauf pour les toitures terrasses).

Les toitures terrasses ou de pente faible sont autorisées, dans la limite de 30% de l'ensemble de la toiture. Elles doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal. Dans le cas de toitures terrasses, l'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur le plan architectural et à habiller ou à capoter ou à intégrer par un acrotère. Les tropéziennes sont autorisées et assimilées aux toitures terrasses. Dans ce cas, l'égout correspond à l'évacuation des eaux au-dessus de l'étanchéité.

Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

Les descentes pluviales, chéneaux et gouttières seront, lorsqu'ils sont prévus, réalisés en métal (zinc, cuivre, acier, aluminium).

5.4. Clôtures

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Les brise-vues sont autorisés, s'ils sont harmonieusement intégrés dans l'environnement. Les couleurs vives ne sont pas autorisées.

Les murs pleins sont autorisés s'ils sont enduits sur les deux faces frottassé fin.

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de deux mètres par rapport au terrain naturel. Cette hauteur de deux mètres pourra être calculée à compter du niveau de la voie, lorsque celle-ci surplombe le terrain considéré.

En cas de terrain en pente, la ligne de clôture devra suivre la pente du terrain et s'harmoniser avec l'architecture des constructions.

En cas de présence d'un mur de soutènement, les murs de clôture devront respecter un recul de 1 mètre par rapport au mur de soutènement, pour éviter un effet de paroi minérale, sauf si l'ensemble de l'ouvrage (mur de soutènement + mur de clôture) ne dépasse pas 2m de hauteur en tous points. Les grillages d'une hauteur maximale de 2 mètres (sans mur) peuvent surplomber les murs de soutènement.

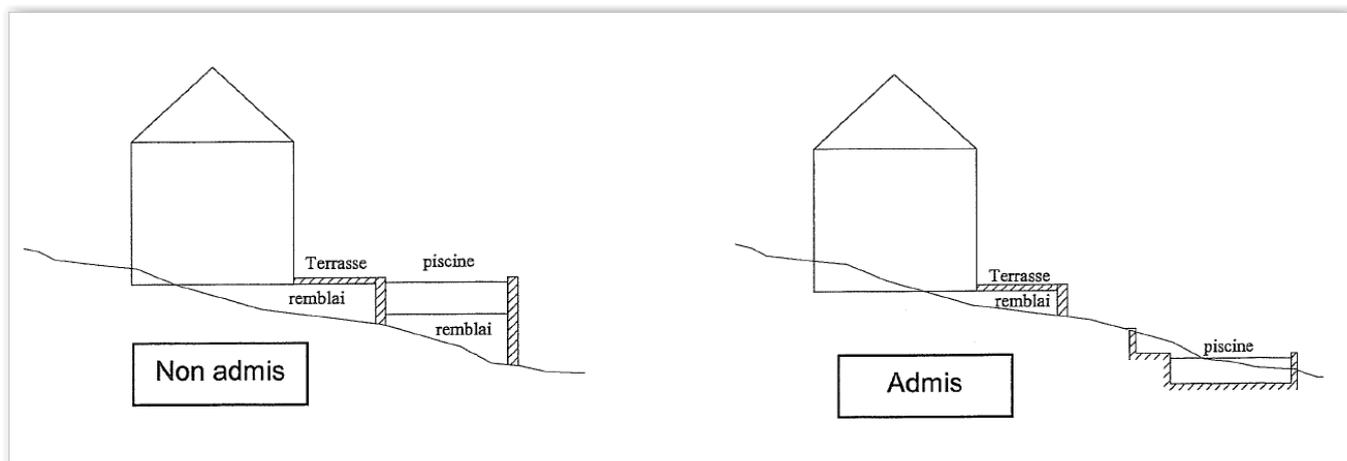
Les portails seront de formes simples, d'aspect métal ou d'aspect bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporés dans le mur de clôture.

Afin d'obtenir une cohérence des clôtures, les projets présentés devront être élaborés en tenant compte de l'environnement direct existant ou futur. Des adaptations pourront être sollicitées afin d'aboutir à un ensemble cohérent et esthétique.

5.5. Implantation

Toutes les constructions et piscines devront s'adapter aux terrains – ni déblais, ni remblais autres que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées, en particulier pour les terrains en déclivité ou en restanques.

En cas de déclivité du terrain, les constructions annexes (abris, piscines...) ne pourront être implantées au même niveau que la construction principale pour éviter des remblais ou terrassements trop importants. Dans cette hypothèse, les terrasses édifiées au même niveau que la construction principale seront réduites au strict minimum.



Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Il est obligatoire de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Dans le cas où tout ou partie des restanques seraient démolies, elles devront être reconstituées pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.

L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

5.6. Murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin et être en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent, le cas échéant, être agrémentés de plantations grimpantes ou de haies afin de les intégrer dans le paysage environnant.

Lorsque ces murs de soutènement visent à soutenir des terres remblayées dûment autorisées et conformes aux dispositions du présent PLU (notamment article 5.5 ci-dessus), ils ne devront pas dépasser 1,50m de haut et être construits en escaliers (en respectant une distance de 1 mètre entre le mur inférieur et le mur supérieur) permettant la plantation en pied de mur.

5.7. Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est autorisée (panneaux solaires...). Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudié de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles ou sonores pour l'environnement.

ARTICLE UC 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le règlement de la présente zone sont applicables sur chaque terrain issu de la division existante ou future, sans que les dispositions de l'article R.151-21 alinéa 3, du Code de l'Urbanisme ne soient applicables.

6.1. Principes

Afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature, les projets doivent respecter un pourcentage minimum de surfaces non imperméabilisées, par rapport à la surface totale de l'unité foncière. Certains aménagements peuvent entrer dans le décompte de cette surface selon le coefficient de pondération défini à l'article 4D des dispositions générales.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions de l'article UC 6.2 et UC 6.3 ne s'appliquent pas à l'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Elles ne s'appliquent pas non plus pour l'implantation des piscines non couvertes, les ouvrages de rétention des eaux pluviales ni sur les terrains qui ont uniquement une fonction de desserte sans droits à bâtir (voie d'un lotissement par exemple).

6.2. Pourcentage minimum de surfaces non imperméabilisées

Le pourcentage de surfaces non imperméabilisées sur le terrain doit représenter au minimum 30% de la surface totale de l'unité foncière, dans la zone UC.

Ce pourcentage est réduit à 20% dans le sous-secteur UCh.

Il n'est pas règlementé dans le sous-secteur UCg.

6.3. Aires de stationnement

Les aires de stationnement extérieures, de 10 places et plus, devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées. Il est préconisé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

Lorsque des plantations d'arbre sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres de haute tige.

ARTICLE UC 7 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Toute opération de construction ou d'aménagement doit prévoir la réalisation de stationnements des véhicules automobiles selon les normes suivantes.

Se référer à l'article 4E des dispositions générales pour les conditions d'application.

7.1 Cas général

		Normes imposées	Prescriptions
Destination	Habitation		
Sous-destinations	Logement	1 VL / 35m ² de SP	(1) (2)
	Hébergement	1 VL / 35m ² de SP	(1)(2)(3)(4)
Destination	Commerce et activité de service		
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	1 VL / 25m ² de SPAP	
	Activités de services avec une clientèle	1 VL / 25m ² de SPAP	
	Hôtels	1 VL / chambre	
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics		
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Non réglementé	
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé	
	Equipements sportifs	Non réglementé	
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé	
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Sous-destinations	Bureau	1 VL / 25m ² de SP	(1)

VL = véhicule léger - **SP** = surface de plancher

SPAP désigne la surface de plancher des locaux destinés où l'accueil du public est admis.

En complément, les dispositions suivantes sont applicables :

- (1) les immeubles d'habitation et de bureaux doivent prévoir un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux dispositions de l'article L151-30 du code de l'urbanisme, d'au moins :
 - o 1 vélo/logement
 - o 4 vélos pour 100m² de SP à usage de bureau
 Les vélos peuvent être superposés par un système dédié. Un dégagement suffisant doit être prévu pour manœuvrer et sortir les vélos.
- (2) il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement pour les logements visés au 1^{er} et 1^{er} bis de l'article L151-34 du code de l'urbanisme (logements sociaux).
- (3) il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement pour les logements visés au 3^o de l'article L151-34 du code de l'urbanisme (résidences universitaires). Trois places d'hébergement d'une résidence universitaire équivalent à un logement.
- (4) il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées visés par le 2^o de l'article L151-34 du code de l'urbanisme. Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD...) équivalent à un logement.

7.2 Cas particuliers

Les extensions de constructions existantes, autorisées en application de l'article UC 2.6, dont la destination ou la sous-destination n'est pas prévue par le tableau ci-dessus devront respecter les dispositions prévues par le tableau figurant dans l'article UZ 7.1. (A défaut, aucun stationnement ne sera imposé).

Tout changement d'affectation ou de destination d'un local initialement destiné au stationnement des véhicules devra faire l'objet de la création de stationnement(s) afin de compenser les stationnements supprimés.

En zone UC et UCg uniquement (hors UCh) dans le cadre d'une opération d'aménagement impliquant une division parcellaire (lotissement, permis valant division parcellaire...) et autorisant le logement, 75 % des places exigées devront être accessibles depuis la voie existante ou à créer et ne pourront pas être clôturées. Se référer à l'article 4.E.4 des dispositions générales

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC 8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Desserte et accès : se référer à l'article 4F des dispositions générales pour les conditions d'application.

8.1. Condition de desserte

a) Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet sans pouvoir être inférieures à 4 m de largeur de plate-forme. Des rétrécissements ponctuels de 15 m de longueur maximum pourront être autorisés, à condition que la voirie présente encore une largeur minimale de 3m.

b) Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à :

- 6,5m de largeur de plate-forme dont 1,40 m de trottoir pour les voies à double sens ;
- 5m de largeur de plate-forme dont 1,40 m de trottoir pour les voies à sens unique.

Les voies nouvelles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération. Ces caractéristiques correspondent aux limites techniques du matériel de lutte contre l'incendie : pente maximale de 15%, dimension des girations avec un rayon supérieur ou égal à 11 mètres, hauteur libre de 3.5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 60 mètres de longueur doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

8.2. Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

8.3. Collecte des déchets

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

ARTICLE UC 9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

9.1. Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

9.2. Assainissement

9.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau d'assainissement collectif est interdite, sauf pour des usages ponctuels (nettoyage des filtres par exemple)

9.2.2. Eaux pluviales

a) Principes

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol doivent être stockées sur l'unité foncière supportant la construction ou l'aménagement. La rétention doit permettre de stocker une capacité suffisante d'eau compte-tenu des surfaces imperméabilisées de construction (bâti, terrasses,) ou d'aménagement (pavés autobloquants, voies, accès privatif, stationnements revêtus...)

Dans les zones où un réseau pluvial existe, les eaux de ruissellement liées à l'artificialisation du sol doivent être stockées temporairement sur l'unité foncière supportant la construction ou l'aménagement, puis rejetées dans le réseau pluvial dès que la capacité dudit réseau le permet (dans les conditions définies dans le paragraphe b ci-dessous)

Dans les zones où le réseau pluvial n'existe pas ou est insuffisant, des ouvrages d'infiltration pourront être proposés (dans les conditions définies dans le paragraphe c ci-dessous)

Dans les zones où un réseau pluvial existe mais n'est pas raccordable par voie gravitaire, des ouvrages d'infiltration pourront également être proposés (dans les conditions définies dans le paragraphe c ci-dessous).

En cas d'insuffisance du réseau pluvial sans alternative possible, le projet pourra être refusé.

Des exceptions sont toutefois admises pour les travaux entraînant une faible artificialisation des sols (voir paragraphe d ci-dessous).

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit (voir paragraphe e ci-dessous).

Pour les constructions autorisées en limite de voie ou limite séparative, l'attention des constructeurs est attirée sur l'obligation de rediriger les eaux pluviales sur l'unité foncière et en aucun cas sur la voie ou les propriétés riveraines.

b) réalisation de bassin(s) de rétention temporaire des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière, objet du projet de construction ou d'aménagement, par la réalisation de bassins de rétention et leur exutoire dirigé par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Les bassins de rétention devront obligatoirement être curables, visitables (à l'exception des bassins alvéolaires qui devront pouvoir faire l'objet d'inspection par caméra), nettoyables et raccordés au réseau pluvial. Les bassins étanches seront privilégiés. Des bassins non étanches, semi-étanches ou des noues paysagères sont également autorisés sous réserve :

- de démontrer la capacité du sol à absorber les eaux pluviales ;
- de justifier la compatibilité de tels ouvrages avec la hauteur de la nappe phréatique.

Afin d'éviter des rejets excédant la capacité des réseaux pluviaux existants, ces dispositifs seront dimensionnés comme suit :

Volume utile \geq 100 litres x nombre de m² imperméabilisés.

Débit de fuite du bassin \leq 15 litres/seconde/hectare intercepté

Les prescriptions du présent paragraphe pourront être adaptées :

- en fonction des prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales en vigueur ;
- des études hydrauliques et/ou de perméabilité de sol réalisées sur le terrain ;
- des prescriptions du dossier établi en application de l'article R214-1 et suivants du code de l'environnement (loi sur l'eau) et validé par l'autorité compétente.

c) réalisation d'autre(s) type(s) d'ouvrage(s)

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau pluvial, ou lorsque ce dernier n'est pas raccordable par voie gravitaire, des bassins d'infiltration (non étanches) curables, visitables et nettoyables pourront être autorisés sous réserve :

- de démontrer la capacité du sol à absorber les eaux pluviales ;
- de justifier la compatibilité de tels ouvrages avec la hauteur de la nappe phréatique ;
- de ne pas porter préjudice aux propriétés riveraines ;
- que les canalisations de collecte soient équipées de regards filtrants.

Ces dispositifs seront dimensionnés comme suit :

Volume utile \geq 100 litres x nombre de m² imperméabilisés.

Les prescriptions du présent paragraphe pourront être adaptées :

- en fonction des prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales en vigueur ;
- des études hydrauliques et/ou de perméabilité de sol réalisées sur le terrain ;
- des prescriptions du dossier établi en application de l'article R214-1 et suivants du code de l'environnement (loi sur l'eau) et validé par l'autorité compétente.

d) Exceptions

La création d'un ouvrage de rétention n'est pas obligatoire :

- dans les lots à bâtir d'un lotissement approuvé lorsque les ouvrages de rétention ou d'infiltration conformes au présent article ont déjà été réalisés par le lotisseur ;
- lors de travaux dont l'emprise au sol ne dépasse pas 50m² sur des terrains bâtis. Pour le calcul de ce seuil sont pris en compte l'ensemble des travaux réalisés depuis l'approbation du présent PLU ;
- lors de la construction de piscines non couvertes.

e) Rejets d'effluents pollués

Afin de ne pas rejeter dans le réseau pluvial des eaux de nature industrielle (hydrocarbures en général et tout particulièrement des matières volatiles - benzol, essence, etc), des huiles ou des polluants organiques, tout établissement industriel ou commercial pouvant engendrer de tels rejets doit être équipé de débourbeurs-séparateurs adaptés au risque de pollution. Ces équipements devront être dépourvus de by-pass.

Cet ensemble de séparation devra faire l'objet d'une étude technique de dimensionnement et être soumis le cas échéant à l'approbation de l'autorité compétente.

9.3. Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

En cas d'insuffisance du réseau électrique, le projet pourra être refusé.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être privilégiés en souterrain.

Le projet devra être conforme aux dispositions du règlement de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

Tous projets de logements collectifs au-delà de trois logements, et tous projets de lotissement impliquant la création d'une voie nouvelle doivent prévoir un raccordement au réseau numérique de l'opérateur d'infrastructure en charge du déploiement de la fibre optique pour les logements individuels ou collectifs (FTTH).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone

La zone **UD** correspond à une zone majoritairement résidentielle dont la situation au regard de contraintes paysagères et/ou environnementales justifie le maintien d'un tissu urbain aéré.

La zone **UD** comprend un sous-secteur **UDa** moins dense, et deux secteurs **UDz et UDaz** relatifs à des secteurs de maîtrise de l'urbanisation.

La zone UD est concernée pour partie par la prise en compte du risque d'incendie de forêt. Dans les zones classées F1 ou F2 du document graphique, les autorisations d'urbanisme doivent être conformes avec les règles de la zone UD, augmentées de celles fixées par la zone F1 ou F2 potentiellement concernée. Dans tous les cas, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

Les projets doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation thématique (OAP) n°7 – Thème patrimoine, naturel et paysager.

SOMMAIRE DE LA ZONE UD

<i><u>SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES</u></i>	81
ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES	81
ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	82
ARTICLE UD 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	83
<i><u>SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u></i>	85
ARTICLE UD 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	85
ARTICLE UD 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	87
ARTICLE UD 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	90
ARTICLE UD 7 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	91
<i><u>SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX</u></i>	93
ARTICLE UD 8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	93
ARTICLE UD 9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT	94

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont précisées dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones, les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes. Les destinations et sous-destinations autorisées ou autorisées sous condition doivent également être conformes aux dispositions du chapitre 6 du PLU, relatif à la prise en compte des risques, qui peut être plus restrictif.

		UD et UDa	UDz et UDaz
Destination	Exploitation agricole ou forestière		
Sous destinations	Exploitation agricole	interdite	interdite
	Exploitation forestière	interdite	interdite
Destination	Habitation		
Sous destinations	Logement	admis	admis s/c (cf UD 2.1)
	Hébergement	admis	interdits
Destination	Commerce et activité de service		
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	interdits	interdits
	Restauration	interdite	interdite
	Commerce de gros	interdit	interdit
	Activités de services avec une clientèle	admises S/C (cf UD 2.2)	interdites
	Hôtels	admis	interdits
	Autres hébergements touristiques	interdits	interdits
	Cinéma	interdit	interdit
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics		
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	admis	interdits
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	admis	admis
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	admis	interdits
	Salles d'art et de spectacles	admis	interdits
	Equipements sportifs	admis	interdits
	Lieux de culte	interdits	interdits
	Autres équipements recevant du public	admis	interdits
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Sous-destinations	Industrie	interdite	interdits
	Entrepôt	interdit	interdits
	Bureau	admis S/C (cf UD 2.2)	interdits
	Centre de congrès et d'exposition	interdit	interdits
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	interdite	interdite

Admis S/C = Admis sous conditions

Les destinations et sous-destinations qui ne sont ni admises, ni admises sous conditions sont interdites. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont précisées à l'article UD 2.

Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones, d'autres constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées, admises sous condition ou interdites. Ils doivent également être conformes aux dispositions du chapitre 6 du PLU, relatif à la prise en compte des risques, qui peut être plus restrictif.

		Ensemble de la zone
Destination	Autres constructions, activités, usages et affectation des sols	
	Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs	interdites
	Stationnement isolé de caravanes	interdit
	Résidences mobiles relatives à l'accueil et l'habitat des gens du voyage.	interdites
	Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	interdites
	Parcs de stationnement publics et ouvrages publics	admis
	Exploitation du sous-sol, ouverture et exploitation de carrières, gravières	interdites
	Dépôts de toute nature (ferrailles, véhicules usagés ou accidentés etc...)	interdits
	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	interdites
	Affouillements et exhaussements du sol	admis sous condition (cf UD 2.3)

Les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni admises, ni admises sous conditions sont interdites. Les constructions, activités, usages et affectations des sols admis sous conditions sont précisés à l'article UD 2.

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

Les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants sont admis sous conditions.

2.1. Extensions des logements existants dans les zones de maîtrise de l'urbanisation

Dans les zones UDz et UDaz, sont admises l'extension mesurée des logements existants justifiant d'une existence légale à la date d'approbation du présent PLU, ainsi que leurs annexes accolées ou situées à proximité immédiate (abris, piscines, garages...) dans la double limite :

- des droits à bâtir opposables par le présent règlement (emprise, surfaces non imperméabilisées etc...)
- sans dépasser 30m² d'emprise au sol (hors piscines non couvertes)

Les constructions nouvelles ne sont pas autorisées.

2.2. Activités de services avec une clientèle et bureaux

A) Dans les zones UD et UDa, sont admises les activités de services avec une clientèle et les bureaux, sous réserves que l'activité ou le bureau soit intégré dans un logement, ne dépasse pas 20% de la surface de plancher du logement, que l'activité soit compatible avec la fonction résidentielle de la zone et ne génère pas de nuisance sonore ou olfactive pour le voisinage, ou un trafic excessif.

Les obligations de stationnements prévues par l'article UD 7.2 devront se traduire par des stationnements dédiés, spécialement banalisés à cet effet.

B) Dans la zone UD - quartier des Cougourdons uniquement, sont admises les activités de services avec une clientèle et les bureaux, à titre principal, dans le périmètre défini sur le document graphique.

2.3. Affouillements et exhaussements du sol

Dans l'ensemble de la zone, les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que dans le cadre d'un aménagement ou d'une construction admis par les articles UD 1 ou UD 2, sous le respect des dispositions de l'article UD 5.5.

2.4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances.

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UD 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE UD 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

3.1. Mixité sociale

Toute opération ou programme comprenant des logements doit prévoir la création de logements sociaux selon les règles suivantes :

	Nombre minimum de logements locatifs sociaux imposé (hors logements aidés) : PLAI, PLUS...	Nombre minimum de logements aidés imposé (PSLA, BRS...)
Programme de moins de cinq logements	Non règlementé	Non règlementé
Programme comprenant 5 logements	1	0
Programme comprenant 6 ou 7 logements	2	0
Programme comprenant 8 ou 9 logements	2	1
Programme à compter de 10 logements OU Construction d'immeuble collectif de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher	30% arrondi à l'unité supérieure	10% arrondi à l'unité inférieure

Pour toute opération de lotissement autorisant le logement (soumis à permis d'aménager ou déclaration préalable), le lotisseur doit affecter un ou plusieurs lots à la réalisation de ces logements. Pour le calcul, les logements existants dans l'emprise du lotissement sont déduits du nombre de logements global de l'opération.

Ces règles sont également opposables pour toutes opérations de rénovation entraînant une création de surface de plancher. Pour le calcul, les logements existants sont déduits du nombre de logements global de l'opération.

EXEMPLE DE CALCUL

Création de 16 logements.

⇒ Obligation de réaliser 5 logements locatifs sociaux ($16 \times 30\% = 4.8$ arrondis à 5)

+ 1 logement aidé (PSLA, Bail réel solidaire...) ($16 \times 10\% = 1.6$ arrondi à 1)

soit 6 logements sociaux en tout sur l'opération

3.2. Mixité fonctionnelle

Non règlementée.

DOCUMENT DE TRAVAIL

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UD 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le règlement de la présente zone sont applicables sur chaque terrain issu de la division existante ou future, sans que les dispositions de l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme ne soient applicables.

4.1. Règles d'emprise au sol et de hauteur

4.1.1 – Emprise au sol des constructions

Rappel : Dans les zones classées F1 ou F2 du document graphique, les autorisations d'urbanisme doivent être conformes avec les règles de la zone UD concernée, augmentées de celles fixées par la zone F1 ou F2 potentiellement concernée. Dans tous les cas, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

L'emprise au sol est limitée à :

- 12 % dans la zone UD ;
- 8% dans le secteur UDa ;

Dans la zone UDz, l'emprise au sol est fixée à 12%, sans dépasser 30m² d'emprise au sol nouvelle.

Dans la zone UDaz, l'emprise au sol est fixée à 8%, sans dépasser 30m² d'emprise au sol nouvelle.

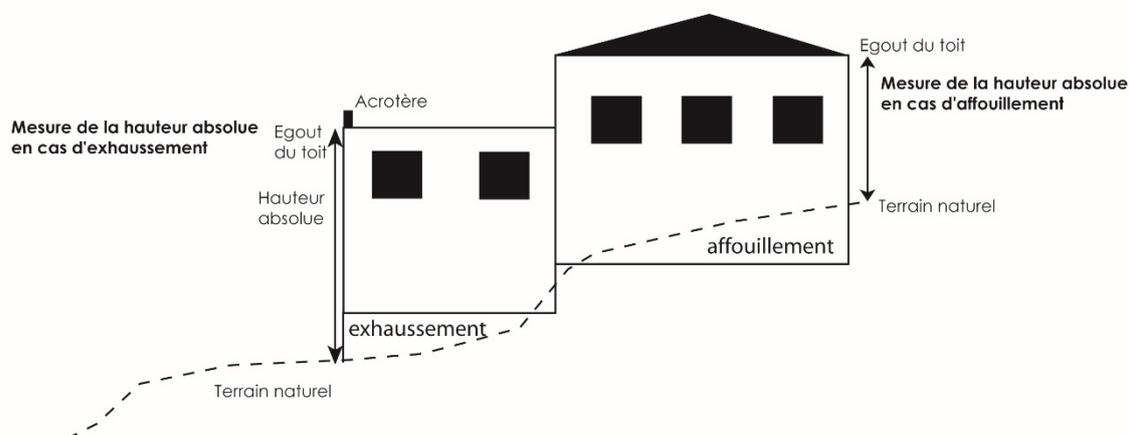
L'emprise au sol des piscines non couvertes n'est pas réglementée.

L'emprise au sol de l'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics » n'est pas réglementée.

4.1.2 – Hauteur maximale des constructions

a) Conditions de mesure

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.



b) La hauteur absolue de tout bâtiment ou construction ne doit pas excéder :

- 7m.
- 9m pour l'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

4.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a) Les constructions doivent respecter un recul de :

- 15m minimum de l'axe des routes départementales ;
- 5m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées.

b) Des implantations différentes du a) peuvent être admises :

- pour les piscines qui doivent respecter un recul minimum de 2m ;
- pour les abris de jardin qui peuvent être implantés à l'alignement des voies, si leur hauteur au faîtage n'excède pas 2m ;
- pour les terrasses non couvertes, les locaux communs destinés aux ordures ménagères, les rampes d'accès au sous-sol, les rampes PMR et autres éléments d'accessibilité ;

L'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics » peut s'implanter soit à l'alignement soit en recul.

4.2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter de telle manière que la distance par rapport à la limite séparative soit au moins égale 4 mètres.

Pour les piscines le recul est ramené à 1m minimum.

Toutefois l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :

- pour les terrasses non couvertes, les rampes d'accès au sous-sol, les rampes PMR et autres éléments d'accessibilité.
- pour les annexes dont l'implantation est possible en limites séparatives si leur hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit n'excède pas 3,2m. Ces annexes ne pourront être transformées ultérieurement en locaux habitables.

L'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics » peut s'implanter soit en limite soit en recul.

4.2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent s'implanter de telle manière que la distance, comptée horizontalement entre deux constructions soit au moins égale à 8 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas :

- pour les piscines, les abris de jardin, les terrasses non couvertes, les constructions annexes ;
- pour l'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics »

ARTICLE UD 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

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

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

Les dispositions réglementaires de l'article 5.2 et 5.3 relatives aux couvertures et aux façades ne s'appliquent pas aux vérandas dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement avec l'ensemble du bâtiment.

Les dispositions des articles UD 5.2 à 5.3 ne sont pas opposables à l'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

5.2. Façades

Toute imitation de matériaux est interdite, telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Sont interdits tous les enduits à forte rugosité.

Les climatiseurs, ainsi que tous équipements techniques (paraboles, etc...) ne doivent pas être visibles depuis la voie d'accès, sauf s'ils sont intégrés dans la composition d'ensemble du projet par un coffre ou un cache adapté et ne génèrent pas de débord sur le domaine public.

5.3. Couvertures

Les toitures à pans comprendront des pentes comprises entre 27 % et 35 %. Dans ce cas, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal ou romanes présentant un aspect vieilli. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Les constructions devront obligatoirement prévoir un double rang de génoises ou une corniche (sauf pour les toitures terrasses).

Les toitures terrasses ou de pente faible sont autorisées, dans la limite de 30% de l'ensemble de la toiture. Elles doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal. Dans le cas de toitures terrasses, l'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur le plan architectural et à habiller ou à capoter ou à intégrer par un acrotère. Les tropéziennes sont autorisées et assimilées aux toitures terrasses. Dans ce cas, l'égout correspond à l'évacuation des eaux au-dessus de l'étanchéité.

Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

Les descentes pluviales, chéneaux et gouttières seront, lorsqu'ils sont prévus, réalisés en métal (zinc, cuivre, acier, aluminium).

Les paraboles devront être adossées à un ouvrage en toiture pour minimiser leur impact visuel.

5.4. Clôtures

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Les brise-vues sont autorisés, s'ils sont harmonieusement intégrés dans l'environnement. Les couleurs vives ne sont pas autorisées.

Les murs pleins sont autorisés s'ils sont enduits sur les deux faces frottassé fin.

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de deux mètres par rapport au terrain naturel. Cette hauteur de deux mètres pourra être calculée à compter du niveau de la voie, lorsque celle-ci surplombe le terrain considéré. En cas de terrain en pente, la ligne de clôture devra suivre la pente du terrain et s'harmoniser avec l'architecture des constructions.

En cas de présence d'un mur de soutènement, les murs de clôture devront respecter un recul de 1 mètre par rapport au mur de soutènement, pour éviter un effet de paroi minérale, sauf si l'ensemble de l'ouvrage (mur de soutènement + mur de clôture) ne dépasse pas 2m de hauteur en tous points. Les grillages d'une hauteur maximale de 2 mètres (sans mur) peuvent surplomber les murs de soutènement.

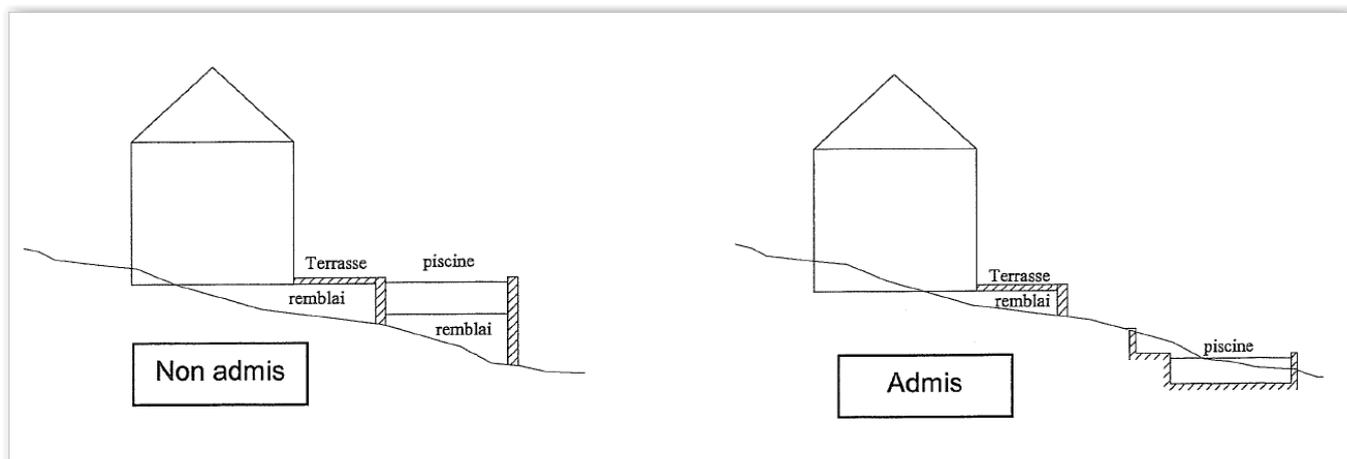
Les portails seront de formes simples, d'aspect métal ou d'aspect bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporés dans le mur de clôture.

Afin d'obtenir une cohérence des clôtures, les projets présentés devront être élaborés en tenant compte de l'environnement direct existant ou futur. Des adaptations pourront être sollicitées afin d'aboutir à un ensemble cohérent et esthétique.

5.5. Implantation

Toutes les constructions et piscines devront s'adapter aux terrains – ni déblais, ni remblais autres que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées, en particulier pour les terrains en déclivité ou en restanques.

En cas de déclivité du terrain, les constructions annexes (abris, piscines...) ne pourront être implantées au même niveau que la construction principale pour éviter des remblais ou terrassements trop importants. Dans cette hypothèse, les terrasses édifiées au même niveau que la construction principale seront réduites au strict minimum.



Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Il est obligatoire de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Dans le cas où tout ou partie des restanques serait démoli, elles devront être reconstituées pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.

L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

5.6. Murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin et être en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent, le cas échéant, être agrémentés de plantations grimpantes ou de haies afin de les intégrer dans le paysage environnant.

Lorsque ces murs de soutènement visent à soutenir des terres remblayées dûment autorisées et conformes aux dispositions du présent PLU (notamment article 5.5 ci-dessus), ils ne devront pas dépasser 1,50m de haut et être construits en escaliers (en respectant une distance de 1 mètre entre le mur inférieur et le mur supérieur) permettant la plantation en pied de mur.

5.7. Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est autorisée (panneaux solaires...). Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudiée de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles ou sonores pour l'environnement.

ARTICLE UD 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le règlement de la présente zone sont applicables sur chaque terrain issu de la division existante ou future, sans que les dispositions de l'article R.151-21 alinéa 3, du Code de l'Urbanisme ne soient applicables.

6.1. Principes

Afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature, les projets doivent respecter un pourcentage minimum de surfaces non imperméabilisées, par rapport à la surface totale de l'unité foncière. Certains aménagements peuvent entrer dans le décompte de cette surface selon le coefficient de pondération défini à l'article 4D des dispositions générales.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions de l'article UD 6.2 et 3 ne s'appliquent pas à l'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Elles ne s'appliquent pas non plus pour l'implantation des piscines non couvertes, les ouvrages de rétention des eaux pluviales ni sur les terrains qui ont uniquement une fonction de desserte sans droits à bâtir (voie d'un lotissement par exemple).

En outre, elles ne s'appliquent pas pour l'implantation de terrasses non couvertes, accolées à la construction principale, dans la limite de 50m² par unité foncière.

6.2. Pourcentage minimum de surfaces non imperméabilisées

Le pourcentage de surfaces non imperméabilisées sur le terrain doit représenter au minimum 80% de la surface totale de l'unité foncière, dans l'ensemble de la zone UD (y compris les sous-secteurs).

6.3. Aires de stationnement

Les aires de stationnement extérieures, de 10 places et plus, devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées. Il est préconisé pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

Lorsque des plantations d'arbre sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres de haute tige.

6.4. Haies anti-dérives

Des haies ou des dispositifs paysagers doivent séparer les tènements fonciers des espaces agricoles environnants, classés en zone A par le présent PLU, conformément à l'OAP n°7 – Thème patrimoine, naturel et paysager (« haie anti-dérive »)

Cette disposition ne s'applique pas pour l'extension des terrains bâtis, supportant une construction bénéficiant d'une existence légale à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE UD 7 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Toute opération de construction ou d'aménagement doit prévoir la réalisation de stationnements des véhicules automobiles selon les normes suivantes.

Se référer à l'article 4E des dispositions générales pour les conditions d'application.

7.1 Cas général

		Normes imposées	Prescriptions
Destination	Habitation		
Sous-destinations	Logement	1 VL / 35m ² de SP	(1) (2)
	Hébergement	1 VL / 35m ² de SP	(1)(2)(3)(4)
Destination	Commerce et activité de service		
Sous-destinations	Activités de services avec une clientèle	1 VL / 25m ² de SP avec un minimum de 1 stationnement	(5)
	Hôtels	1 VL / chambre	
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics		
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Non réglementé	
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé	
	Equipements sportifs	Non réglementé	
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé	
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Sous-destinations	Bureau	1 VL / 25m ² de SP avec un minimum de 1 stationnement	(1) (5)

VL = véhicule léger - **SP** = surface de plancher

En complément, les dispositions suivantes sont applicables :

- (1) les immeubles d'habitation et de bureaux doivent prévoir un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux dispositions de l'article L151-30 du code de l'urbanisme, d'au moins :
 - o 1 vélo/logement
 - o 4 vélos pour 100m² de SP à usage de bureau
 Les vélos peuvent être superposés par un système dédié. Un dégagement suffisant doit être prévu pour manœuvrer et sortir les vélos.
- (2) il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement pour les logements visés au 1^{er} et 1^{er} bis de l'article L151-34 du code de l'urbanisme (logements sociaux).
- (3) il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement pour les logements visés au 3^o de l'article L151-34 du code de l'urbanisme (résidences universitaires). Trois places d'hébergement d'une résidence universitaire équivalent à un logement.
- (4) il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées visés par le 2^o de l'article L151-34 du code de l'urbanisme. Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD...) équivalent à un logement.

- (5) les stationnements pour les « activités de services avec une clientèle » et les bureaux prévus par l'article UD 2.1 doivent se traduire par la création de stationnements dédiés, à l'intérieur du terrain. Les stationnements imposés par le document d'urbanisme au titre de la création du logement initial ne peuvent pas être pris en compte.

7.2 Cas particuliers

Tout changement d'affectation ou de destination d'un local initialement destiné au stationnement des véhicules devra faire l'objet de la création de stationnement(s) afin de compenser les stationnements supprimés.

Les activités de services avec une clientèle et les bureaux intégrés dans un logement, conformément aux dispositions de l'article UD 2.2 doivent faire l'objet de stationnements dédiés, spécialement banalisés à cet effet.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement impliquant une division parcellaire (lotissement, permis valant division parcellaire...) et autorisant le logement, 75 % des places exigées devront être accessibles depuis la voie existante ou à créer et ne pourront pas être clôturées. Se référer à l'article 4.E.4 des dispositions générales.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UD 8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Desserte et accès : se référer à l'article 4F des dispositions générales pour les conditions d'application.

8.1. Conditions de desserte

a) Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet sans pouvoir être inférieures à 4 m de largeur de plate-forme. Des rétrécissements ponctuels de 15 m de longueur maximum pourront être autorisés, à condition que la voirie présente encore une largeur minimale de 3m.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le secteur UD du quartier des Cougourdons pour lesquels les voies existantes devront présenter une largeur minimale telle que prévue au b) ci-après.

b) Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à :

- 6,5m de largeur de plate-forme dont 1,40 m de trottoir pour les voies à double sens ;
- 5m de largeur de plate-forme dont 1,40 m de trottoir pour les voies à sens unique.

Les voies nouvelles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération. Ces caractéristiques correspondent aux limites techniques du matériel de lutte contre l'incendie : pente maximale de 15%, dimension des girations avec un rayon supérieur ou égal à 11 mètres, hauteur libre de 3.5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 60 mètres de longueur doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

8.2. Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Dans la mesure du possible, la création de nouveaux accès sur les routes départementales doit être limitée et le regroupement des accès doit être privilégié.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

8.3. Collecte des déchets

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

ARTICLE UD 9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

9.1. Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

9.2. Assainissement

9.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau d'assainissement collectif est interdite, sauf pour des usages ponctuels (nettoyage des filtres par exemple)

9.2.2. Eaux usées – Assainissement non collectif

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur et préalablement validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

9.2.3. Eaux pluviales

a) Principes

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol doivent être stockées sur l'unité foncière supportant la construction ou l'aménagement. La rétention doit permettre de stocker une capacité suffisante d'eau compte-tenu des surfaces imperméabilisées de construction (bâti, terrasses,) ou d'aménagement (pavés autobloquants, voies, accès privatif, stationnements revêtus...)

Dans les zones où un réseau pluvial existe, les eaux de ruissellement liées à l'artificialisation du sol doivent être stockées temporairement sur l'unité foncière supportant la construction ou l'aménagement, puis rejetées dans le réseau pluvial dès que la capacité dudit réseau le permet (dans les conditions définies dans le paragraphe b ci-dessous)

Dans les zones où le réseau pluvial n'existe pas ou est insuffisant, des ouvrages d'infiltration pourront être proposés (dans les conditions définies dans le paragraphe c ci-dessous)

Dans les zones où un réseau pluvial existe mais n'est pas raccordable par voie gravitaire, des ouvrages d'infiltration pourront également être proposés (dans les conditions définies dans le paragraphe c ci-dessous).

En cas d'insuffisance du réseau pluvial sans alternative possible, le projet pourra être refusé.

Des exceptions sont toutefois admises pour les travaux entraînant une faible artificialisation des sols (voir paragraphe d ci-dessous).

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit (voir paragraphe e ci-dessous).

Pour les constructions autorisées en limite de voie ou limite séparative, l'attention des constructeurs est attirée sur l'obligation de rediriger les eaux pluviales sur l'unité foncière et en aucun cas sur la voie ou les propriétés riveraines.

b) réalisation de bassin(s) de rétention temporaire des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière, objet du projet de construction ou d'aménagement, par la réalisation de bassins de rétention et leur exutoire dirigé par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Les bassins de rétention devront obligatoirement être curables, visitables (à l'exception des bassins alvéolaires qui devront pouvoir faire l'objet d'inspection par caméra), nettoyables et raccordés au réseau pluvial. Les bassins étanches seront privilégiés. Des bassins non étanches, semi-étanches ou des noues paysagères sont également autorisés sous réserve :

- de démontrer la capacité du sol à absorber les eaux pluviales ;
- de justifier la compatibilité de tels ouvrages avec la hauteur de la nappe phréatique.

Afin d'éviter des rejets excédant la capacité des réseaux pluviaux existants, ces dispositifs seront dimensionnés comme suit :

Volume utile \geq 100 litres x nombre de m² imperméabilisés.
Débit de fuite du bassin \leq 15 litres/seconde/hectare intercepté

Les prescriptions du présent paragraphe pourront être adaptées :

- en fonction des prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales en vigueur ;
- des études hydrauliques et/ou de perméabilité de sol réalisées sur le terrain ;
- des prescriptions du dossier établi en application de l'article R214-1 et suivants du code de l'environnement (loi sur l'eau) et validé par l'autorité compétente.

c) réalisation d'autre(s) type(s) d'ouvrage(s)

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau pluvial, ou lorsque ce dernier n'est pas raccordable par voie gravitaire, des bassins d'infiltration (non étanches) curables, visitables et nettoyables pourront être autorisés sous réserve :

- de démontrer la capacité du sol à absorber les eaux pluviales ;
- de justifier la compatibilité de tels ouvrages avec la hauteur de la nappe phréatique ;
- de ne pas porter préjudice aux propriétés riveraines ;
- que les canalisations de collecte soient équipées de regards filtrants.

Ces dispositifs seront dimensionnés comme suit :

Volume utile \geq 100 litres x nombre de m² imperméabilisés.

Les prescriptions du présent paragraphe pourront être adaptées :

- en fonction des prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales en vigueur ;
- des études hydrauliques et/ou de perméabilité de sol réalisées sur le terrain ;
- des prescriptions du dossier établi en application de l'article R214-1 et suivants du code de l'environnement (loi sur l'eau) et validé par l'autorité compétente.

d) Exceptions

La création d'un ouvrage de rétention n'est pas obligatoire :

- dans les lots à bâtir d'un lotissement approuvé lorsque les ouvrages de rétention ou d'infiltration conformes au présent article ont déjà été réalisés par le lotisseur ;
- lors de travaux dont l'emprise au sol ne dépasse pas 50m² sur des terrains bâtis. Pour le calcul de ce seuil sont pris en compte l'ensemble des travaux réalisés depuis l'approbation du présent PLU ;
- lors de la construction de piscines non couvertes.

e) Rejets d'effluents pollués

Afin de ne pas rejeter dans le réseau pluvial des eaux de nature industrielle (hydrocarbures en général et tout particulièrement des matières volatiles - benzol, essence, etc), des huiles ou des polluants organiques, tout établissement industriel ou commercial pouvant engendrer de tels rejets doit être équipé de débourbeurs-séparateurs adaptés au risque de pollution. Ces équipements devront être dépourvus de by-pass.

Cet ensemble de séparation devra faire l'objet d'une étude technique de dimensionnement et être soumis le cas échéant à l'approbation de l'autorité compétente.

9.3. Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

En cas d'insuffisance du réseau électrique, le projet pourra être refusé.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être privilégiés en souterrain.

Le projet devra être conforme aux dispositions du règlement de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

Tous projets de logements collectifs au-delà de trois logements, et tous projets de lotissement impliquant la création d'une voie nouvelle doivent prévoir un raccordement au réseau numérique de l'opérateur d'infrastructure en charge du déploiement de la fibre optique pour les logements individuels ou collectifs (FTTH).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Caractère de la zone

La zone **UH** correspond aux différents hameaux de la commune.

La zone **UH** comprend un sous-secteur **UH_a** qui correspond au hameau de Notre-Dame.

Les projets doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation thématique (OAP) n°7 –
Thème patrimoine, naturel et paysager.

SOMMAIRE DE LA ZONE UH

<i><u>SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES</u></i>	98
ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES	98
ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	99
ARTICLE UH 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	100
<i><u>SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u></i>	101
ARTICLE UH 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	101
ARTICLE UH 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	102
ARTICLE UH 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	105
ARTICLE UH 7 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	105
<i><u>SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX</u></i>	106
ARTICLE UH 8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	106
ARTICLE UH 9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT	106

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont précisées dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones, les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes. Les destinations et sous-destinations autorisées ou autorisées sous condition doivent également être conformes aux dispositions du chapitre 6 du PLU, relatif à la prise en compte des risques, qui peut être plus restrictif.

		Ensemble de la zone
Destination	Exploitation agricole ou forestière	
sous destinations	Exploitation agricole	interdite
	Exploitation forestière	interdite
Destination	Habitation	
Sous destinations	Logement	admis sous conditions (cf UH2.1 et 2.2)
	Hébergement	interdit
Destination	Commerce et activité de service	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	interdit
	Restauration	interdit
	Commerce de gros	interdit
	Activités de services avec une clientèle	interdit
	Hôtels	interdit
	Autres hébergements touristiques	interdit
	Cinéma	interdit
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	interdits
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	admis
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	interdits
	Salles d'art et de spectacles	interdites
	Equipements sportifs	interdits
	Lieux de culte	interdits
	Autres équipements recevant du public	interdits
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	Industrie	interdite
	Entrepôt	interdit
	Bureau	interdit
	Centre de congrès et d'exposition	interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	interdite

Les destinations et sous-destinations qui ne sont ni admises, ni admises sous conditions sont interdites. Les destinations

et sous-destinations admises sous conditions sont précisées à l'article UH 2.

Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones, d'autres constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées, admises sous condition ou interdites. Ils doivent également être conformes aux dispositions du chapitre 6 du PLU, relatif à la prise en compte des risques, qui peut être plus restrictif.

Destination	Autres constructions, activités, usages et affectation des sols	Ensemble de la zone
	Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs	interdites
	Stationnement isolé de caravanes	interdit
	Résidences mobiles relatives à l'accueil et l'habitat des gens du voyage.	interdites
	Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	interdites
	Parcs de stationnement publics et ouvrages publics	admis
	Exploitation du sous-sol, ouverture et exploitation de carrières, gravières	interdites
	Dépôts de toute nature (ferrailles, véhicules usagés ou accidentés etc...)	interdits
	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	interdites
	Affouillements et exhaussements du sol	admis sous condition (cf UH2.3)

Les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni admises, ni admises sous conditions sont interdites. Les constructions, activités, usages et affectations des sols admis sous conditions sont précisés à l'article UH 2.

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

Les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants sont admis sous conditions.

2.1. Aménagement et réfection des constructions existantes

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés l'aménagement et la réfection des volumes existants justifiant d'une existence légale à l'approbation du PLU. La seule sous-destination autorisée est le logement.

La réfection des bâtiments en ruines est également autorisée, s'ils bénéficient d'une existence légale et dans la limite des volumes existants. La seule sous-destination autorisée est le logement.

Dans le cas d'un changement de destination, et en l'absence de création de stationnement sur le terrain ou dans l'environnement immédiat, les locaux situés au rez-de-chaussée doivent être intégralement dédiés au stationnement des véhicules.

Sont également autorisées les piscines individuelles (jusqu'à 30m²) sur des terrains bâtis justifiant d'une existence légale à usage d'habitation.

2.2. Aménagement des patios et des annexes

À l'exception du secteur UHa, sont autorisés :

- L'aménagement des patios existants, justifiant d'une existence légale à la date d'approbation du présent PLU (incluant ou non une création de surface de plancher)
- La réalisation d'annexes non closes dans la limite d'une seule extension de 30 m² par unité foncière, à compter de l'approbation du présent PLU ;

Ces aménagements ne doivent pas dénaturer le caractère patrimonial et architectural des hameaux.

2.3. Affouillements et exhaussements

Dans l'ensemble de la zone, les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que dans le cadre d'un aménagement ou d'une construction admis par les articles UH 1 ou UH 2, sous le respect des dispositions de l'article UH 5.

2.4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UH 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE UH 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

3.1. Mixité sociale

Non règlementée.

3.2. Mixité fonctionnelle

Non règlementée.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UH 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Règles d'emprise au sol et de hauteur

4.1.1 – Emprise au sol des constructions

Non règlementée.

4.1.2 – Hauteur maximale des constructions

a) Conditions de mesure

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

b) La hauteur absolue de tout bâtiment ou construction ne doit pas excéder la hauteur des bâtiments existants.

La hauteur autorisée est de 9m pour l'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

4.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions pourront être implantées, soit à l'alignement, soit en retrait avec un recul minimum d'un mètre.

Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement des locaux ou patios existants.

4.2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées, soit en limite séparative, soit en retrait avec un recul minimum d'un mètre.

Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement des locaux ou patios existants.

4.2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée.

ARTICLE UH 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**5.1. Dispositions générales**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

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

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit, sauf en cas de réhabilitation d'une construction existante présentant une telle architecture.

Toutes les constructions devront s'adapter aux terrains – ni déblais, ni remblais autres que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées, en particulier pour les terrains en déclivité ou en restanques

5.2. En zone UH**5.2.1 Façades**

Elles doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.

Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, la coloration des différents composants des ouvrages devra respecter la palette de couleurs suivante :

N°783 Code/Référence : JERSEY	N°413 Code/Référence : GUISEH
N°017 Code/Référence : CHAMPAGNE	N°035 Code/Référence : PERIGORD
N°611 Code/Référence : COPACABANA	N°016 Code/Référence : COTE D'AZUR
N°030 Code/Référence : SAINT TROPEZ	N°328 Code/Référence : TENERIFE
N°022 Code/Référence : ROUGE SOLOGNE	N°009 Code/Référence : GRIS OUESSANT
N°004 Code/Référence : ROSE PROVENCE	N°042 Code/Référence : AUVERGNE
N°411 Code/Référence : ROME	N°023 Code/Référence : FRANCHE COMTE
N°690 Code/Référence : MALTE	N°026 Code/Référence : AZAY LE RIDEAU
N°015 Code/Référence : TON PIERRE	

(numéro de référence PRB)

Il est recommandé que la coloration des façades corresponde à un séquençage lié au parcellaire.

Les menuiseries et les volets doivent être de type « traditionnel » (persiennes ou plein), en bois.

Les menuiseries à petits bois devront être remplacés à l'identique.

Les volets roulants sont interdits.

Les dimensions et proportions des balcons et des ouvertures doivent respecter ceux existants dans la zone.

5.2.2. Couvertures

Les toitures à pans comprendront des pentes comprises entre 27 % et 35 %. Dans ce cas, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal ou romanes présentant un aspect vieilli. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les constructions devront obligatoirement prévoir un double rang de génoises, assemblé de manière traditionnelle, et des descentes pluviales, cheneaux et gouttières en métal (zinc, cuivre, acier). Les dauphins (de gouttières) devront être réalisés avec des matériaux durs, type fonte.

L'utilisation de génoises préfabriquées est interdite.

Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

Les climatiseurs seront installés en pied de façades, les goulottes et autres éléments techniques sont interdits en façade.

Une seule antenne de réception de la télévision (hertzienne) sera autorisée par construction. Elle se situera en recul de plus de 3m par rapport à l'aplomb des façades.

Les paraboles devront être adossées à un ouvrage en toiture pour minimiser leur impact visuel.

5.2.3. Clôtures

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Les brise-vues sont autorisés, s'ils sont harmonieusement intégrés dans l'environnement. Les couleurs vives ne sont pas autorisées. Les brises-vues synthétiques ne sont pas autorisés.

Les murs pleins sont autorisés s'ils sont enduits sur les deux faces frotté fin.

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de deux mètres par rapport au terrain naturel. Cette hauteur de deux mètres pourra être calculée à compter du niveau de la voie, lorsque celle-ci surplombe le terrain considéré. En cas de terrain en pente, la ligne de clôture devra suivre la pente du terrain et s'harmoniser avec l'architecture des constructions.

Les portails seront de formes simples, en métal ou en bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporés dans le mur de clôture.

Afin d'obtenir une cohérence des clôtures, les projets présentés devront être élaborés en tenant compte de l'environnement direct existant ou futur.

5.2.4. Divers

Les constructions annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

Les ouvrages techniques autorisés (transformateurs électriques...) doivent être intégrés à l'ensemble des constructions avoisinantes et harmonisés dans le choix des matériaux et de revêtements à ces constructions. Ils doivent être aussi peu visibles que possible.

5.2.5. Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est autorisée (panneaux solaires...) Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudié de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles ou sonores pour l'environnement.

Sur les toitures, les panneaux devront présenter un recul d'un mètre par rapport à l'égout du toit.

5.3. En secteur UHa

5.3.1. Façades

Elles doivent être réalisées avec des pierres ou appareillages de pierre identiques à l'existant. Les enduits sont proscrits, à l'exception des enduits à la chaux.

Les proportions des ouvertures devront respecter l'architecture du hameau.

Les menuiseries et les volets doivent être de type « traditionnel » (persiennes ou plein), obligatoirement en bois.

Les menuiseries à petits bois devront être remplacés à l'identique.

Les volets roulants sont interdits.

Les coloris des menuiseries extérieures seront identiques à l'existant.

Les dimensions et proportions des balcons et des ouvertures doivent respecter ceux existants dans la zone.

5.3.2.Couvertures

Les toitures seront à pans seront identiques à l'existant. Dans ce cas, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal ou romanes présentant un aspect vieilli, identique à l'existant.

L'utilisation de plaques sous tuiles peut être autorisé, afin d'assurer l'étanchéité des constructions sous réserve que les tuiles de couverts soient en tuiles rondes de type canal.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les constructions devront obligatoirement prévoir un double rang de génoises, assemblé de manière traditionnelle, et des descentes pluviales, cheneaux et gouttières en métal (zinc, cuivre, acier). Les dauphins (de gouttières) devront être réalisés avec des matériaux durs, type fonte.

L'utilisation de génoises préfabriquées est interdite.

Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

Les climatiseurs seront installés en pied de façades, les goulottes et éléments techniques sont interdits en façade.

Une seule antenne de réception de la télévision (hertzienne) sera autorisée par construction. Elle se situera en recul de plus de 3m par rapport à l'aplomb des façades.

Les paraboles devront être adossées à un ouvrage en toiture pour minimiser leur impact visuel.

5.2.3.Clôtures

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Les brise-vues sont autorisés, s'ils sont harmonieusement intégrés dans l'environnement. Les couleurs vives ne sont pas autorisées. Les brises-vues synthétiques ne sont pas autorisés.

Les murs pleins sont autorisés s'ils sont enduits sur les deux faces frotassé fin.

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de deux mètres par rapport au terrain naturel. Cette hauteur de deux mètres pourra être calculée à compter du niveau de la voie, lorsque celle-ci surplombe le terrain considéré.

En cas de terrain en pente, la ligne de clôture devra suivre la pente du terrain et s'harmoniser avec l'architecture des constructions.

Les portails seront de formes simples, en métal ou en bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporés dans le mur de clôture.

Afin d'obtenir une cohérence des clôtures, les projets présentés devront être élaborés en tenant compte de l'environnement direct existant ou futur.

5.2.4.Divers

Les ouvrages techniques autorisés (transformateurs électriques...) doivent être intégrés à l'ensemble des constructions avoisinantes et harmonisés dans le choix des matériaux et de revêtements à ces constructions. Ils doivent être aussi peu visibles que possible.

5.2.5. Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est autorisée (panneaux solaires...). Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudiée de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans être visible depuis l'espace public.

Sur les toitures, les panneaux devront présenter un recul de deux mètres par rapport à l'égout du toit.

ARTICLE UH 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.

Dans le cas de recul sur l'alignement, les marges de recul doivent être aménagées en espace vert ou en place planté par des arbres de haute tige.

ARTICLE UH 7 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Toute opération de réaménagement impliquant un changement de destination d'un bâtiment (par exemple transformation d'un local agricole en logement) doit faire l'objet, soit :

- de la création de stationnements dans les locaux situés en rez-de-chaussée.
- de la création de stationnements sur le terrain ou dans l'environnement immédiat (se référer à l'article 4E des dispositions générales pour les conditions d'application) à hauteur de 1 place pour 35m² de surface de plancher.

Tout changement d'affectation ou de destination d'un local initialement destiné au stationnement des véhicules devra faire l'objet de la création de stationnement(s) afin de compenser les stationnements supprimés.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UH 8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Desserte et accès : se référer à l'article 4F des dispositions générales pour les conditions d'application.

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UH 9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

9.1. Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

9.2. Assainissement

9.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau d'assainissement collectif est interdite, sauf pour des usages ponctuels (nettoyage des filtres par exemple)

9.2.2. Eaux usées – Assainissement non collectif

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur et préalablement validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)..

9.2.3. Eaux pluviales

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

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Pour les constructions autorisées en limite de voie ou limite séparative, l'attention des constructeurs est attirée sur l'obligation de rediriger les eaux pluviales sur le terrain et en aucun cas sur la voie ou les propriétés riveraines.

9.3. Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

En cas d'insuffisance du réseau électrique, le projet pourra être refusé.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être privilégiés en souterrain.

Le projet devra être conforme aux dispositions du règlement de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

Tous projets de logements collectifs au-delà de trois logements doit prévoir un raccordement au réseau numérique de l'opérateur d'infrastructure en charge du déploiement de la fibre optique pour les logements individuels ou collectifs (FTTH).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Caractère de la zone

La zone **UL** correspond à une zone d'hébergement touristique.

Elle est décomposée en deux secteurs :

- le secteur **UL1** relatif au camping Holiday Giavis ;
- le secteur **UL2** relatif au parc résidentiel de loisirs (PRL) du Pinédou.

La zone UL est concernée pour partie par la prise en compte du risque d'incendie de forêt. Dans les zones classées F1 ou F2 du document graphique, les autorisations d'urbanisme doivent être conformes avec les règles de la zone UL, augmentées de celles fixées par la zone F1 ou F2 potentiellement concernée. Dans tous les cas, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

Les projets doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation thématique (OAP) n°7 – Thème patrimoine, naturel et paysager.

SOMMAIRE DE LA ZONE UL

<i><u>SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES</u></i>	109
ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES	109
ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	110
ARTICLE UL 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	111
<i><u>SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u></i>	112
ARTICLE UL 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	112
ARTICLE UL 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	113
ARTICLE UL 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	115
ARTICLE UL 7 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	115
<i><u>SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX</u></i>	116
ARTICLE UL 8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	116
ARTICLE UL 9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT	116

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont précisées dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones, les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes. Les destinations et sous-destinations autorisées ou autorisées sous condition doivent également être conformes aux dispositions du chapitre 6 du PLU, relatif à la prise en compte des risques, qui peut être plus restrictif.

		Ensemble de la zone
Destination	Exploitation agricole ou forestière	
Sous-destinations	Exploitation agricole	interdites
	Exploitation forestière	interdites
Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	admis sous condition (cf UL 2.1)
	Hébergement	interdit
Destination	Commerce et activité de service	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	interdit
	Restauration	admis sous condition (cf UL 2.2)
	Commerce de gros	interdit
	Activités de services avec une clientèle	interdites
	Hôtels	interdits
	Autres hébergements touristiques	admis sous condition (cf UL 2.3)
	Cinéma	interdit
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	admis
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	admis
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	admis
	Salles d'art et de spectacles	admis
	Equipements sportifs	admis sous condition (cf UL 2.4)
	Lieux de culte	interdits
	Autres équipements recevant du public	admis
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	Industrie	interdits
	Entrepôt	interdits
	Bureau	interdits
	Centre de congrès et d'exposition	interdits
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	interdits

Les destinations et sous-destinations qui ne sont ni admises, ni admises sous conditions sont interdites. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont précisées à l'article UL 2.

Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones, d'autres constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées, admises sous condition ou interdites. Ils doivent également être conformes aux dispositions du chapitre 6 du PLU, relatif à la prise en compte des risques, qui peut être plus restrictif.

Destination	Autres constructions, activités, usages et affectation des sols	Ensemble de la zone
	Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs	admis sous condition (cf UL 2.5)
	Stationnement isolé de caravanes	interdites
	Résidences mobiles relatives à l'accueil et l'habitat des gens du voyage.	interdites
	Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	interdites
	Parcs de stationnement publics et ouvrages publics	admis
	Exploitation du sous-sol, ouverture et exploitation de carrières, gravières	interdites
	Dépôts de toute nature (ferrailles, véhicules usagés ou accidentés etc...)	interdits
	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	interdits
	Affouillements et exhaussements du sol	admis sous condition (cf UL 2.6)

Les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni admis, ni admis sous conditions sont interdits. Les constructions, activités, usages et affectations des sols admis sous conditions sont précisés à l'article UL 2.

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

Les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants sont admis sous conditions.

2.1. Logements de services ou de fonction

Dans la zone UL-1 uniquement, sont admis les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des campings, villages de vacances ou parcs résidentiels de loisirs dûment autorisés conformément à l'article UL 2.3, à condition que le logement soit situé sur le même terrain que l'activité autorisée.

2.2. Restauration

Les activités de restauration sont autorisées en zone UL-1.

Les activités de restauration sont autorisées en zone UL-2, uniquement si elles sont liées et nécessaires à un camping, un village de vacances ou un parc résidentiel de loisirs dûment autorisés conformément à l'article UL 2.3.

2.3. Hébergements touristiques autorisés

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés :

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux campings, villages de vacances ou parcs résidentiels de loisirs existants ou à créer (stationnements de caravanes, résidences mobiles de loisirs, emplacement pour campeurs sous tentes, implantation d'habitations légères de loisirs, ...) ;
- Les bâtiments liés et nécessaires au bon fonctionnement des hébergements touristiques : bâtiments d'accueil, sanitaires, entrepôts, salle de restauration, salles communes, équipements sportifs... à condition de s'inscrire harmonieusement dans le site.
- les piscines collectives liées à l'activité touristique. Les piscines individuelles ne sont pas autorisées.

2.4. Equipements sportifs

Les équipements sportifs sont autorisés en zone UL-1.

Les équipements sportifs sont autorisés en zone UL-2, uniquement s'ils sont liés et nécessaires à un camping, un village de vacances ou un parc résidentiel de loisirs dûment autorisés conformément à l'article UL 2.3.

2.5. Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, stationnement isolé de caravanes

Dans l'ensemble de la zone, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes sont admises dans les campings, villages de vacances ou parcs résidentiels de loisirs dûment autorisés conformément à l'article UL 2.3 s'ils sont admis par ledit camping, village de vacances ou parc résidentiel de loisirs.

Le stationnement isolé de caravane est interdit.

2.6. Affouillements et exhaussements

Dans l'ensemble de la zone, les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que dans le cadre d'un aménagement ou d'une construction admis par les articles UL 1 ou UL 2, sous le respect des dispositions de l'article UL 5.5.

2.7 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UL 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE UL 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

3.1. Mixité sociale

Non règlementée.

3.2. Mixité fonctionnelle

Non règlementée.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UL 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Règles d'emprise au sol et de hauteur

4.1.1 – Emprise au sol des constructions

Rappel : Dans les zones classées F1 ou F2 du document graphique, les autorisations d'urbanisme doivent être conformes avec les règles de la zone UL, augmentées de celles fixées par la zone F1 ou F2 potentiellement concernée. Dans tous les cas, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

Dans la zone UL-1 :

L'emprise au sol est limitée à 15 % dans la zone UL-1.

L'emprise au sol des piscines non couvertes n'est pas règlementée.

L'emprise au sol de l'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics » n'est pas règlementée.

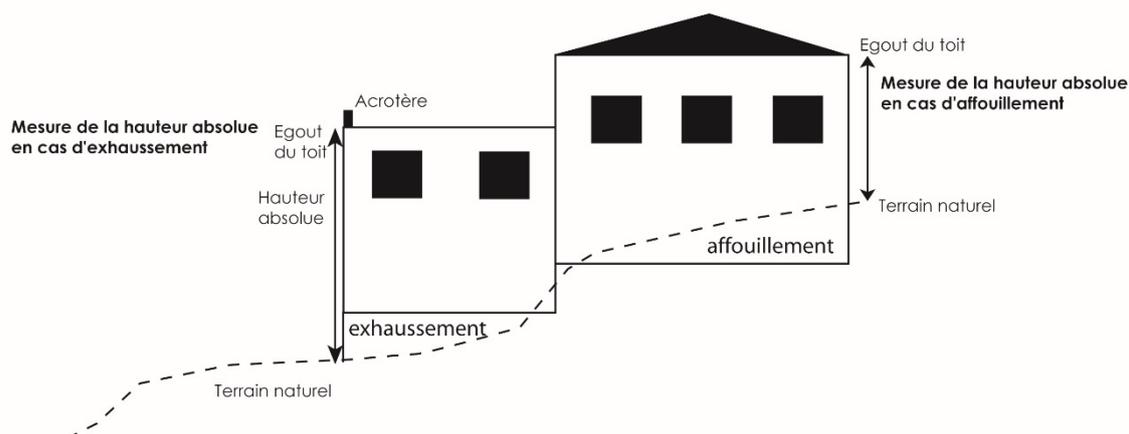
Dans la zone UL-2 :

Aucune emprise au sol nouvelle n'est autorisée, hormis pour la construction de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

4.1.2 – Hauteur maximale des constructions

a) Conditions de mesure

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.



b) La hauteur absolue de tout bâtiment ou construction ne doit pas excéder :

- 3m pour les habitations légères de loisirs ;
- 7m pour les autres constructions autorisées dans la zone ;
- 9m pour l'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Une hauteur de 12 mètres est autorisée pour les dispositifs de communication radioélectriques (antennes de téléphonie mobile par exemple) s'ils sont parfaitement intégrés dans leur environnement par un dispositif permettant de les masquer depuis l'espace public (pylône-arbre par exemple...)

4.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul de :

- 10m minimum de l'axe des routes départementales ;
- 5m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées.

L'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics » peut s'implanter soit à l'alignement soit en recul.

4.2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter de telle manière que la distance par rapport à la limite séparative soit au moins égale 5 mètres.

L'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics » peut s'implanter soit en limite soit en recul.

4.2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

ARTICLE UL 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les dispositions des articles UL 5.2 et 5.3 ne s'appliquent pas pour les installations autorisées par l'article UL 2.3a.

Les dispositions des articles UL 5.2 à 5.3 ne sont pas opposables à l'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

5.2. Façades

Toute imitation de matériaux est interdite, telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Sont interdits tous les enduits à forte rugosité.

5.3. Couvertures

Les toitures à pans comprendront des pentes comprises entre 27 % et 35 %. Dans ce cas, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal ou romanes présentant un aspect vieilli. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Les toitures terrasses ou de pente faible sont autorisées, dans la limite de 30% de l'ensemble de la toiture. Elles doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal. Dans le cas de toitures terrasses, l'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur le plan architectural et à habiller ou à capoter ou à intégrer par un acrotère.

Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

Les climatiseurs, ainsi que tous équipements techniques (paraboles, etc...) ne doivent pas être visibles depuis la voie d'accès, sauf s'ils sont intégrés dans la composition d'ensemble du projet par un coffre ou un cache adapté et ne génèrent pas de débord sur le domaine public.

Une seule antenne extérieure sera autorisée par construction. Elle se situera en recul de plus de 3m par rapport à l'aplomb des façades.

Les paraboles devront être adossées à un ouvrage en toiture pour minimiser leur impact visuel.

5.4. Clôtures

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Les brise-vues sont autorisés, s'ils sont harmonieusement intégrés dans l'environnement. Les couleurs vives ne sont pas autorisées.

Les murs pleins sont autorisés s'ils sont enduits sur les deux faces frotté fin.

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de deux mètres par rapport au terrain naturel. Cette hauteur de deux mètres pourra être calculée à compter du niveau de la voie, lorsque celle-ci surplombe le terrain considéré.

En cas de terrain en pente, la ligne de clôture devra suivre la pente du terrain et s'harmoniser avec l'architecture des constructions.

En cas de présence d'un mur de soutènement, les murs de clôture devront respecter un recul de 1 mètre par rapport au mur de soutènement, pour éviter un effet de paroi minérale, sauf si l'ensemble de l'ouvrage (mur de soutènement + mur de clôture) ne dépasse pas 2m de hauteur en tous points. Les grillages d'une hauteur maximale de 2 mètres (sans mur) peuvent surplomber les murs de soutènement.

Les portails seront de formes simples, d'aspect métal ou d'aspect bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporés dans le mur de clôture.

Afin d'obtenir une cohérence des clôtures, les projets présentés devront être élaborés en tenant compte de l'environnement direct existant ou futur. Des adaptations pourront être sollicitées afin d'aboutir à un ensemble cohérent et esthétique.

5.5. Implantation

Toutes les constructions et piscines devront s'adapter aux terrains – ni déblais, ni remblais autres que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées, en particulier pour les terrains en déclivité ou en restanques.

Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Il est obligatoire de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Dans le cas où tout ou partie des restanques seraient démolies, elles devront être reconstituées pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.

L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

5.6. Murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin et être en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent, le cas échéant, être agrémentés de plantations grimpantes ou de haies afin de les intégrer dans le paysage environnant.

Lorsque ces murs de soutènement visent à soutenir des terres remblayées dûment autorisées et conformes aux dispositions du présent PLU (notamment article 5.5 ci-dessus), ils ne devront pas dépasser 1,50m de haut et être construits en escaliers (en respectant une distance de 1 mètre entre le mur inférieur et le mur supérieur) permettant la plantation en pied de mur.

5.7. Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est autorisée (panneaux solaires...). Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudié de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles ou sonores pour l'environnement.

ARTICLE UL 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Principes

Afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature, les projets doivent respecter un pourcentage minimum de surfaces non imperméabilisées, par rapport à la surface totale de l'unité foncière. Certains aménagements peuvent entrer dans le décompte de cette surface selon le coefficient de pondération défini à l'article 4D des dispositions générales.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions, installations, voiries, aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux.

A l'intérieur des emplacements, les surfaces privatives restantes après implantation ou stationnement des installations autorisées par l'article UL2.3a devront être aménagées en jardins d'agrément.

Les dispositions de l'article UL 6.2 ne s'appliquent pas à l'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Elles ne s'appliquent pas non plus pour l'implantation des piscines non couvertes ou les ouvrages de rétention des eaux pluviales.

6.2. Pourcentage minimum de surfaces non imperméabilisées

Le pourcentage de surfaces non imperméabilisées sur le terrain doit représenter au minimum 30% de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE UL 7 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement de l'ensemble des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies, à l'intérieur des emplacements ou sur les places communes prévues à cet effet.

Il est strictement interdit de stationner sur les voies de circulation pour des raisons de sécurité.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UL 8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Desserte et accès : se référer à l'article 4F des dispositions générales pour les conditions d'application.

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, sans pouvoir être inférieures à 4 m de largeur de plate-forme. Des rétrécissements ponctuels de 15 m de longueur maximum pourront être autorisés, à condition que la voirie présente encore une largeur minimale de 3m.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UL 9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

9.1. Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

9.2. Assainissement

9.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau d'assainissement collectif est interdite, sauf pour des usages ponctuels (nettoyage des filtres par exemple)

9.2.2. Eaux pluviales

a) Principes

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol doivent être stockées sur l'unité foncière supportant la construction ou l'aménagement. La rétention doit permettre de stocker une capacité suffisante d'eau compte-tenu des surfaces imperméabilisées de construction (bâti, terrasses,) ou d'aménagement (pavés autobloquants, voies, accès privatif, stationnements revêtus...)

Dans les zones où un réseau pluvial existe, les eaux de ruissellement liées à l'artificialisation du sol doivent être stockées temporairement sur l'unité foncière supportant la construction ou l'aménagement, puis rejetées dans le réseau pluvial dès que la capacité dudit réseau le permet (dans les conditions définies dans le paragraphe b ci-dessous)

Dans les zones où le réseau pluvial n'existe pas ou est insuffisant, des ouvrages d'infiltration pourront être proposés (dans les conditions définies dans le paragraphe c ci-dessous)

Dans les zones où un réseau pluvial existe mais n'est pas raccordable par voie gravitaire, des ouvrages d'infiltration pourront également être proposés (dans les conditions définies dans le paragraphe c ci-dessous).

En cas d'insuffisance du réseau pluvial sans alternative possible, le projet pourra être refusé.

Des exceptions sont toutefois admises pour les travaux entraînant une faible artificialisation des sols (voir paragraphe d ci-dessous).

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit (voir paragraphe e ci-dessous).

Pour les constructions autorisées en limite de voie ou limite séparative, l'attention des constructeurs est attirée sur l'obligation de rediriger les eaux pluviales sur l'unité foncière et en aucun cas sur la voie ou les propriétés riveraines.

b) réalisation de bassin(s) de rétention temporaire des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière, objet du projet de construction ou d'aménagement, par la réalisation de bassins de rétention et leur exutoire dirigé par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Les bassins de rétention devront obligatoirement être curables, visitables (à l'exception des bassins alvéolaires qui devront pouvoir faire l'objet d'inspection par caméra), nettoyables et raccordés au réseau pluvial. Les bassins étanches seront privilégiés. Des bassins non étanches, semi-étanches ou des noues paysagères sont également autorisés sous réserve :

- de démontrer la capacité du sol à absorber les eaux pluviales ;
- de justifier la compatibilité de tels ouvrages avec la hauteur de la nappe phréatique.

Afin d'éviter des rejets excédant la capacité des réseaux pluviaux existants, ces dispositifs seront dimensionnés comme suit :

Volume utile \geq 100 litres x nombre de m² imperméabilisés.

Débit de fuite du bassin \leq 15 litres/seconde/hectare intercepté

Les prescriptions du présent paragraphe pourront être adaptées :

- en fonction des prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales en vigueur ;
- des études hydrauliques et/ou de perméabilité de sol réalisées sur le terrain ;
- des prescriptions du dossier établi en application de l'article R214-1 et suivants du code de l'environnement (loi sur l'eau) et validé par l'autorité compétente.

c) réalisation d'autre(s) type(s) d'ouvrage(s)

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau pluvial, ou lorsque ce dernier n'est pas raccordable par voie gravitaire, des bassins d'infiltration (non étanches) curables, visitables et nettoyables pourront être autorisés sous réserve :

- de démontrer la capacité du sol à absorber les eaux pluviales ;
- de justifier la compatibilité de tels ouvrages avec la hauteur de la nappe phréatique ;

- de ne pas porter préjudice aux propriétés riveraines ;
- que les canalisations de collecte soient équipées de regards filtrants.

Ces dispositifs seront dimensionnés comme suit :

Volume utile \geq 100 litres x nombre de m² imperméabilisés.

Les prescriptions du présent paragraphe pourront être adaptées :

- en fonction des prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales en vigueur ;
- des études hydrauliques et/ou de perméabilité de sol réalisées sur le terrain ;
- des prescriptions du dossier établi en application de l'article R214-1 et suivants du code de l'environnement (loi sur l'eau) et validé par l'autorité compétente.

d) Exceptions

La création d'un ouvrage de rétention n'est pas obligatoire :

- lors de travaux dont l'emprise au sol ne dépasse pas 50m² sur des terrains bâtis. Pour le calcul de ce seuil sont pris en compte l'ensemble des travaux réalisés depuis l'approbation du présent PLU ;
- lors de la construction de piscines non couvertes.

e) Rejets d'effluents pollués

Afin de ne pas rejeter dans le réseau pluvial des eaux de nature industrielle (hydrocarbures en général et tout particulièrement des matières volatiles - benzol, essence, etc), des huiles ou des polluants organiques, tout établissement industriel ou commercial pouvant engendrer de tels rejets doit être équipé de débourbeurs-séparateurs adaptés au risque de pollution. Ces équipements devront être dépourvus de by-pass.

Cet ensemble de séparation devra faire l'objet d'une étude technique de dimensionnement et être soumis le cas échéant à l'approbation de l'autorité compétente.

9.3. Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

En cas d'insuffisance du réseau électrique, le projet pourra être refusé.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être privilégiés en souterrain.

Le projet devra être conforme aux dispositions du règlement de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

Caractère de la zone

La zone **UM** correspond au domaine militaire.

Elle se décompose en deux sous-secteurs UM-1 et UM-2.

SOMMAIRE DE LA ZONE UM

<i>SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....</i>	120
ARTICLE UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	120
ARTICLE UM2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES ..	121
ARTICLE UM 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	122
<i>SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....</i>	123
ARTICLE UM 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	123
ARTICLE UM 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	124
ARTICLE UM 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	124
ARTICLE UM 7 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	125
<i>SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX</i>	126
ARTICLE UM 8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	126
ARTICLE UM 9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.....	126

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont précisées dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones, les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.

		Ensemble de la zone
Destination	Exploitation agricole ou forestière	
sous destinations	Exploitation agricole	admise sous conditions (cf UM2.1)
	Exploitation forestière	interdites
Destination	Habitation	
Sous destinations	Logement	admis sous conditions (cf UM2.2)
	Hébergement	admis sous conditions (cf UM2.2)
Destination	Commerce et activité de service	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	interdit
	Restauration	admise sous conditions (cf UM 2.3)
	Commerce de gros	interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	interdit
	Hôtels	interdit
	Autres hébergements touristiques	interdit
	Cinéma	interdit
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	admis sous conditions (cf UM 2.3)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	admis
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	interdits
	Salles d'art et de spectacles	interdits
	Equipements sportifs	interdits
	Lieux de culte	interdits
	Autres équipements recevant du public	admis sous conditions (cf UM 2.3)
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	Industrie	interdits
	Entrepôt	admis sous conditions (cf UM 2.3)
	Bureau	admis sous conditions (cf UM 2.3)
	Centre de congrès et d'exposition	interdits
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	interdite

Les destinations et sous-destinations qui ne sont ni admises, ni admises sous conditions sont interdites. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont précisées à l'article UM 2.

Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones, d'autres constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées, admises sous condition ou interdites.

Destination	Autres constructions, activités, usages et affectation des sols	Ensemble de la zone
	Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs	interdites
	Stationnement isolé de caravanes	interdits
	Résidences mobiles relatives à l'accueil et l'habitat des gens du voyage.	interdits
	Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	interdits
	Parcs de stationnement publics et ouvrages publics	admis
	Exploitation du sous-sol, ouvertures et exploitation de carrières, gravières	admis sous condition (cf UM 2.3)
	Dépôts de toute nature (ferrailles, véhicules usagés ou accidentés etc...)	admis sous condition (cf UM 2.3)
	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	admis sous condition (cf UM 2.3)
	Affouillements et exhaussements du sol	admis sous condition (cf UM 2.4)

Les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni admis, ni admis sous conditions sont interdits. Les constructions, activités, usages et affectations des sols admis sous conditions sont précisés à l'article UM 2.

ARTICLE UM2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectation des sols suivants sont admis sous conditions.

2.1. Abris pour animaux

Dans l'ensemble de la zone, sont admis les abris pour animaux à condition de ne pas compromettre les activités de la Défense Nationale.

2.2. Logements

Dans l'ensemble de la zone, sont admis les logements (ou l'hébergement) de fonction ou de services liés ou nécessaires aux activités de la Défense Nationale.

Dans la zone UM-2 uniquement, sont également admis les logements (ou l'hébergement) liés aux activités de la Défense Nationale.

2.3. Equipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités et ICPE

Dans l'ensemble de la zone, sont admis les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, les autres équipements recevant du public, les activités de restauration, les entrepôts, les bureaux, l'exploitation du sous-sol, les dépôts et les installations classées pour la protection de l'environnement, lorsqu'ils sont liés ou nécessaires aux activités de la Défense Nationale.

2.4. Affouillements et exhaussements

Dans l'ensemble de la zone, les affouillements et exhaussements du sols ne sont autorisés que dans le cadre d'un aménagement ou d'une construction admis par les articles UM 1 ou UM 2, sous le respect des dispositions de l'article UM 5.

ARTICLE UM 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

3.1. Mixité sociale

Non réglementé.

3.2. Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

DOCUMENT DE TRAVAIL

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UM 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Règles d’emprise au sol et de hauteur

4.1.1 – Emprise au sol des constructions

L’emprise au sol n’est pas règlementée dans la zone UM-1.

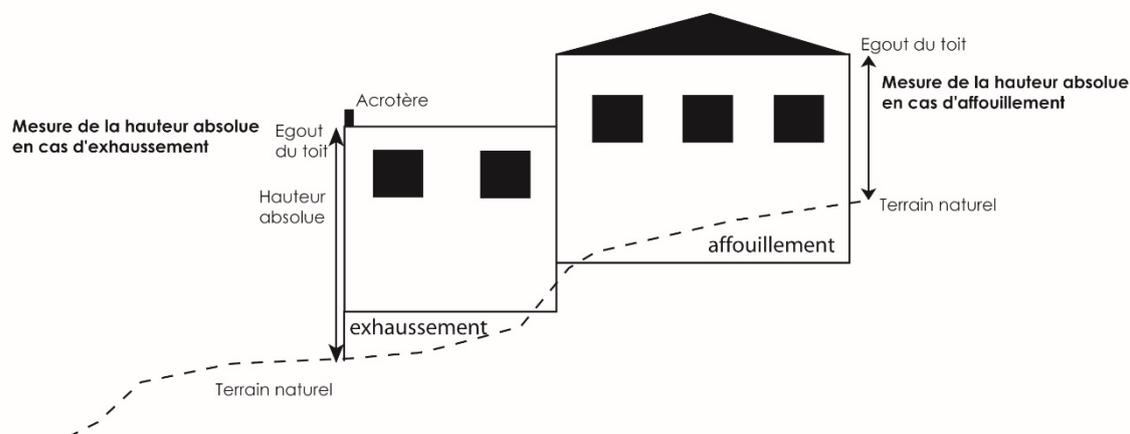
L’emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% dans la zone UM-2.

Dans la zone UM-2, l’emprise au sol n’est pas règlementée pour les sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d’intérêt collectif et services publics », ainsi qu’à l’ensemble des constructions, ouvrages ou installations de toute natures liés à la Défense Nationale.

4.1.2 – Hauteur maximale des constructions

a) Conditions de mesure

La hauteur absolue d’un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu’au niveau de l’égout du toit.



b) hauteur autorisée

La hauteur n’est pas règlementée dans la zone UM-1.

La hauteur des bâtiments est limitée à 9m dans la zone UM-2.

Dans la zone UM-2, la hauteur n’est pas règlementée pour les sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d’intérêt collectif et services publics », ainsi qu’à l’ensemble des constructions, ouvrages ou installations de toute natures liés à la Défense Nationale (notamment antennes).

4.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions n'est pas réglementée en zone UM-1.

Dans la zone UM-2, les constructions doivent être implantées à 5m minimum des voies et emprises publiques. Dans la zone UM-2, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée pour les sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics », ainsi qu'à l'ensemble des constructions, ouvrages ou installations de toute natures liés à la Défense Nationale.

4.2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions n'est pas réglementée en zone UM-1.

Dans la zone UM-2, les constructions doivent être implantées à 5m minimum des limites séparatives. Dans la zone UM-2, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée pour les sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics », ainsi qu'à l'ensemble des constructions, ouvrages ou installations de toute natures liés à la Défense Nationale.

4.2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

ARTICLE UM 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et aux vestiges ou sites archéologiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages ou installations de toute nature liés à la Défense Nationale.

ARTICLE UM 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UM 7 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des aires de retournement et des accès.

Les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les dispositions figurant ci-dessous sont énoncées sous réserves des dispositions des articles L151-30 et suivants du code de l'urbanisme.

7.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

7.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

		Normes imposées	Prescriptions
Destination	Habitation		
Sous destinations	Logement	1 VL / 35m ² de SP	(1)
	Hébergement	1 VL / 35m ² de SP	(1)
Destinations	Commerces et activités de service		
Sous destinations	Restauration	Non réglementé	
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé	
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
	Bureau	Non réglementé	
	Entrepôts	Non réglementé	

VL = véhicule léger - **SP** = surface de plancher

En complément, les dispositions suivantes sont applicables :

- (1) le stationnement n'est pas réglementé pour les logements de services ou de fonction liés ou nécessaires aux activités de la Défense Nationale.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UM 8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE UM 9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementé.

DOCUMENT DE TRAVAIL

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Caractère de la zone

La zone **UZ** correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques.

La zone **UZ** comprend les sous-secteurs suivants, outre le secteur UZ lui-même :

- un secteur **UZa**, correspondant à une dominante tertiaire ;
- un secteur **UZe**, correspondant à une dominante économique et tertiaire ;
- un secteur **UZg**, correspondant à une dominante de commerce de gros ;
- un secteur **UZv**, correspondant à une dominante économique et tertiaire située en entrée de ville ;
- un secteur **UZs**, correspond à une dominante d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;

Le secteur UZ est couvert en partie par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 – Quartier de Gavary / La Giavy dont le périmètre figure au document graphique. Les projets doivent être compatibles avec cette orientation.

Le sous-secteur UZv est couvert en partie par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°5 – Entrée de ville Ouest dont le périmètre figure au document graphique. Les projets doivent être compatibles avec cette orientation.

La zone UZs est concernée pour partie par la prise en compte du risque d'incendie de forêt. Dans les zones classées F1 ou F2 du document graphique, ou soumises à une orientation d'aménagement et de programmation « risque », les autorisations d'urbanisme doivent être conformes avec les règles de la zone UZs, augmentées de celles fixées par la zone F1, F2 ou l'OAP potentiellement concernée. Dans tous les cas, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

Les projets doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation thématique (OAP) n°7 – Thème patrimoine, naturel et paysager.

SOMMAIRE DE LA ZONE UZ

<i>SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES</i>	128
ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES	128
ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	130
ARTICLE UZ 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	131
<i>SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</i>	132
ARTICLE UZ 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	132
ARTICLE UZ 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	134
ARTICLE UZ 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	137
ARTICLE UZ 7 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	139
<i>SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX</i>	141
ARTICLE UZ 8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	141
ARTICLE UZ 9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT	142

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont précisés dans les tableaux suivants et, le cas échéant, selon les zones, les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites dans le cadre de constructions nouvelles ou de changement de destination ou sous-destination de constructions existantes. Les destinations et sous-destinations autorisées ou autorisées sous condition doivent également être conformes aux dispositions du chapitre 6 du PLU, relatif à la prise en compte des risques, qui peut être plus restrictif.

		UZ	UZa	UZe
Destination	Exploitation agricole ou forestière			
sous destinations	Exploitation agricole	interdite	interdite	interdite
	Exploitation forestière	interdite	interdite	interdite
Destination	Habitation			
Sous destinations	Logement	interdit	interdit	interdit
	Hébergement	interdit	interdit	interdit
Destination	Commerce et activité de service			
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	admis S/C (cf UZ 2.1)	admis	admis
	Restauration	admise	admise	admise
	Commerce de gros	admis	admis	interdit
	Activités de services avec une clientèle	admises	admises	admises
	Hôtels	interdits	admis	admis
	Autres hébergements touristiques	interdits	interdits	interdits
	Cinéma	interdit	admis	admis
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	admis	admis	admis
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	admis	admis	admis
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	admis	admis	admis
	Salles d'art et de spectacles	admises	admises	admises
	Equipements sportifs	admis	admis	admis
	Lieux de culte	interdits	interdits	interdits
	Autres équipements recevant du public	admis	admis	admis
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Sous-destinations	Industrie	admise	interdite	interdite
	Entrepôt	admis	admis	admis
	Bureau	admis	admis	admis
	Centre de congrès et d'exposition	interdit	interdit	interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	admis	admis	admis

		UZg	UZv	UZs
Destination	Exploitation agricole ou forestière			
Sous destinations	Exploitation agricole	interdite	interdite	interdite
	Exploitation forestière	interdite	interdite	interdite
Destination	Habitation			
Sous destinations	Logement	admis S/C (cf UZ 2.2)	interdit	admis S/C (cf UZ 2.2)
	Hébergement	interdit	interdit	admis
Destination	Commerce et activité de service			
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	admis	admis	admis
	Restauration	interdite	admise	admise
	Commerce de gros	admis	admis	interdit
	Activités de services avec une clientèle	admises	admises	admises
	Hôtels	interdits	admis	admis
	Autres hébergements touristiques	interdits	interdits	admis S/C (cf UZ 2.3)
	Cinéma	interdit	admis	interdit
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	admis	admis	admis
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	admis	admis	admis
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	interdits	admis	admis
	Salles d'art et de spectacles	interdites	admises	admises
	Equipements sportifs	interdits	admis	admis
	Lieux de culte	interdits	interdits	interdits
	Autres équipements recevant du public	admis	admis	admis
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Sous-destinations	Industrie	interdite	interdite	interdite
	Entrepôt	admis	admis	interdit
	Bureau	interdit	admis	admis
	Centre de congrès et d'exposition	interdit	admis	admis
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	interdite	admise	admise

Admis S/C = Admis sous conditions

Les destinations et sous-destinations qui ne sont ni admises, ni admises sous conditions sont interdites. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont précisés à l'article UZ 2.

Dans le secteur UZ uniquement (hors sous-secteur), les projets doivent également être compatibles avec le schéma d'organisation spatiale de l'orientation d'aménagement et le calendrier opérationnel de programmation (OAP) n° 1 – Quartier de Gavary / La Giavy.

Dans le secteur UZv uniquement, les projets doivent également être compatibles avec le schéma d'organisation spatiale de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 5 – Entrée de ville Ouest.

Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones, les constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés, admis sous condition ou interdits. Ils doivent également être conformes aux dispositions du chapitre 6 du PLU, relatif à la prise en compte des risques, qui peut être plus restrictif.

Destination	Autres constructions, activités, usages et affectation des sols	Ensemble de la zone
	Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs	interdites
	Stationnement isolé de caravanes	interdit
	Résidences mobiles relatives à l'accueil et l'habitat des gens du voyage.	interdites
	Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	interdites
	Parcs de stationnement publics et ouvrages publics	admis
	Exploitation du sous-sol, ouverture et exploitation de carrières, gravières	interdite
	Dépôts de toute nature (ferrailles, véhicules usagés ou accidentés etc...)	admis sous condition (cf UZ 2.4)
	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	admisses sous condition (cf UZ 2.5)
	Affouillements et exhaussements du sol	admis sous condition (cf UZ 2.6)

Les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni admis, ni admis sous conditions sont interdits. Les constructions, activités, usages et affectations des sols admis sous conditions sont précisés à l'article UZ 2.

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

Les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants sont admis sous conditions.

2.1. Artisanat et commerces de détail

Dans la zone UZ (hors sous-secteur) les activités de commerces de détail sont admises dans la limite de 150m² de surface de plancher maximum par unité foncière. Les constructions à usage d'artisanat sont admises sans limite de surface.

2.2. Logements de service ou de fonction

En zones UZs et UZg uniquement, sont admis les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des activités autorisées ou les logements de services liés à l'exercice d'un service public, à condition que le logement soit situé sur le même terrain que l'activité autorisée et dans la limite de 130m² de surface de plancher par logement.

En zones UZs et UZg uniquement, les logements de fonction ou services existants à la date d'approbation du présent PLU pourront faire l'objet d'extensions, dans la limite de 130m² de surface de plancher par logement.

Les piscines sont interdites.

Dans le secteur UZg uniquement, les logements de service ou de fonction devront être regroupés (sous forme de logements groupés) afin de limiter l'emprise au sol desdits logements.

2.3. Hébergements touristiques

En zone UZs uniquement (hors UZa, UZe, UZg et UZv), sont admis les aires de stationnement temporaires destinées aux autocaravanes uniquement (camping-car) et les constructions associées (sanitaires...) sous réserve que la durée du stationnement n'excède pas 8 jours consécutifs et que le site propose un point de raccordement à l'eau potable et à l'assainissement collectif.

2.4. Dépôts de toute nature

En zone UZ uniquement (hors UZa, UZe, UZg, UZv et UZs), sont admis les dépôts de toute nature sous réserve que l'activité soit masquée par des haies ou clôtures appropriées et que toutes les mesures nécessaires soient entreprises pour limiter les nuisances visuelles et la pollution environnementale.

Dans la zone UZs, les pistes d'accès, installations, aménagements, constructions temporaires, dépôts de matériaux et affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la mise en œuvre des travaux d'amélioration du système ferroviaire dans le cadre du projet de Ligne Nouvelle Provence-Côte-d'Azur sont également admis, sous les réserves et dans les conditions prévues par l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

2.5. Installations classées pour la protection de l'environnement

Dans l'ensemble de la zone, sont admises les occupations et utilisations du sol soumises à déclaration, enregistrement et autorisation dans le cadre du régime des installations classées, dès lors qu'elles sont autorisées par les articles UZ 1 ou UZ 2.

2.6. Affouillements, exhaussements

Dans l'ensemble de la zone, les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que dans le cadre d'un aménagement ou d'une construction admis par les articles UZ1 ou UZ2, sous le respect des dispositions de l'article UZ 5.5.

Dans la zone UZs, les pistes d'accès, installations, aménagements, constructions temporaires, dépôts de matériaux et affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la mise en œuvre des travaux d'amélioration du système ferroviaire dans le cadre du projet de Ligne Nouvelle Provence-Côte-d'Azur sont également admis, sous les réserves et dans les conditions prévues par l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

2.7 Réfection des locaux existants

Les locaux existants, justifiant d'une existence légale à la date d'approbation du présent PLU, dont la destination ou la sous-destination n'est pas autorisée par l'article UZ 1 peuvent toutefois faire l'objet de travaux de réfection et d'entretien courant sans création de surface de plancher ou d'emprise (modification des ouvertures, changement de couverture, installation de panneaux photovoltaïques sur toiture...) et sous réserve du respect des dispositions opposables par les articles UZ 3 à UZ 9.

Les piscines sont interdites.

2.8 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances.

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexe du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UZ 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE UZ 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**3.1. Mixité sociale**

Non règlementée.

3.2. Mixité fonctionnelle

Non règlementée.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UZ 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Règles d’emprise au sol et de hauteur

4.1.1 – Emprise au sol des constructions

Rappel : Dans les zones classées F1 ou F2 du document graphique, ou soumises à une OAP « risque », les autorisations d’urbanisme doivent être conformes avec les règles de la zone UZ concernée, augmentées de celles fixées par la zone F1, F2 ou l’OAP potentiellement concernée. Dans tous les cas, ce sont les règles les plus strictes qui s’appliquent.

L’emprise au sol est limitée à :

- 70 % dans les zones UZ (hors UZa, UZe, UZg, UZv et UZs) ;
- 60% dans les sous-secteurs UZa, UZg, UZv et UZs ;
- 50% dans le sous-secteur UZe

Par ailleurs, dans la zone UZ uniquement (hors secteur UZa, UZe, UZg, UZv et UZs) l’emprise au sol peut être dépassée (sans excéder 80% de l’unité foncière) pour la réalisation d’ouvrage de protection contre les nuisances (pollution sonore...) dans le cadre des installations classées pour la protection de l’environnement uniquement.

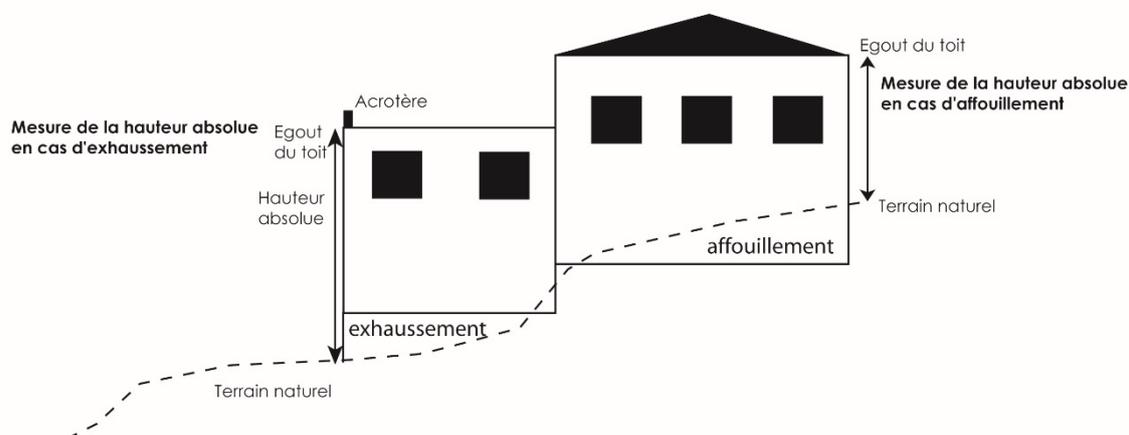
Dans l’ensemble de la zone, l’emprise au sol des ombrières photovoltaïques ou solaires n’est pas réglementée.

Dans l’ensemble de la zone, l’emprise au sol de l’ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d’intérêt collectif et services publics » n’est pas réglementée.

4.1.2 – Hauteur maximale des constructions

a) Conditions de mesure

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.



b) La hauteur absolue de tout bâtiment ou construction ne doit pas excéder :

- 9m dans le secteur UZg (à l'exception des logements de fonction ou de service qui ne devront pas dépasser 7m de hauteur).
- 12m dans les secteurs UZa, UZe et UZv.
- 15m dans le secteur UZ (hors secteur UZa, UZe, UZv et UZg) et UZs.

Une hauteur de 2 mètres supplémentaire pourra être autorisée pour les éléments techniques de faible superficie (exemple : édicule ascenseur, couverture escalier...).

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur n'est pas réglementée pour l'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

4.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a) Par rapport à la RD98.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 25m.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public et les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.
- pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection de constructions existantes justifiant d'une existence légale, dans la limite de l'implantation dudit bâti ;
- pour l'extension des constructions existantes justifiant d'une existence légale, à condition que l'extension soit implantée à 10 mètres minimum de l'axe de la RD98.

b) Par rapport aux autres voies.

Les constructions doivent également respecter un recul de :

- 10m minimum de l'axe des routes départementales autres que la RD 98;
- 5m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- o pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection de constructions existantes justifiant d'une existence légale, dans la limite de l'implantation dudit bâti ;
- o pour les terrasses non couvertes, les locaux communs destinés aux ordures ménagères, les rampes d'accès au sous-sol, les rampes PMR et autres éléments d'accessibilité ;
- o pour les murs ou écrans anti-bruit, prévus par l'article UZ 5.4 qui pourront être implantés soit à l'alignement soit en recul.
- o pour les locaux annexes (quais de déchargement etc..) et les ombrières photovoltaïques ou solaires, qui pourront être implantés soit à l'alignement soit en recul.
- o l'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics » peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en recul.

4.2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter de telle manière que la distance par rapport à la limite séparative soit au moins égale 4 mètres.

Toutefois l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :

- pour les locaux annexes (quais de déchargement etc..) n'excédant pas 5m de hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ;
- pour les constructions jumelées qui pourront s'implanter en limites séparatives ;
- pour les terrasses non couvertes, les rampes d'accès au sous-sol, les rampes PMR et autres éléments d'accessibilité ;

Des implantations différentes peuvent être admises :

- o pour les murs anti-bruit, prévus par l'article UZ 5.4, qui pourront être implantés soit en limite, soit en recul.
- o pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection de constructions existantes justifiant d'une existence légale, dans la limite de l'implantation dudit bâti ;
- o L'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics » peuvent s'implanter soit en limite soit en recul.

Les constructions devront également respecter les composantes paysagères de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 – Quartier de Gavary / La Giavy et n°5 – Entrée de ville Ouest, qui prévoient la création de haie antidérive séparant les tènements fonciers des espaces agricoles environnants.

4.2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée.

ARTICLE UZ 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**5.1. Dispositions générales**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

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

Dans les secteurs UZg et UZs, Les dispositions règlementaires de l'article 5.2 et 5.3 relatives aux couvertures et aux façades ne s'appliquent pas aux vérandas dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement avec l'ensemble du bâtiment.

Les dispositions des articles UZ 5.2 à 5.3 ne sont pas opposables à l'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

5.2. Façades

a) dans les zones UZa, UZe, UZg et UZv uniquement :

Sont interdits toute utilisation de matériaux de placage tel que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés, béton cellulaire ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Sont interdits tous les enduits à forte rugosité.

Les climatiseurs, ainsi que tous équipements techniques (paraboles, etc...) ne doivent pas être visibles depuis la voie d'accès, sauf s'ils sont intégrés dans la composition d'ensemble du projet par un coffre ou un cache adapté et ne génèrent pas de débord sur le domaine public.

Les citernes devront être masquées ou habillées.

b) dans le reste de la zone :

Les constructions de type industriel (constructions métalliques, ...) sont autorisées si elles sont de qualité. Les bardages métalliques, stratifiés, composites ou bois sont admis s'ils sont posés horizontalement.

Il est recommandé de disposer les ouvertures accessibles aux engins ou poids lourds sur une autre façade que celle comportant l'entrée principale ou la vitrine.

5.3. Couvertures

a) dans les zones UZa, UZe, UZg et UZv uniquement :

Les toitures à pans comprendront des pentes comprises entre 27 % et 35 %. Dans ce cas, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal ou romanes présentant un aspect vieilli. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Les toitures terrasses ou de pente faible sont autorisées. Elles doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal.

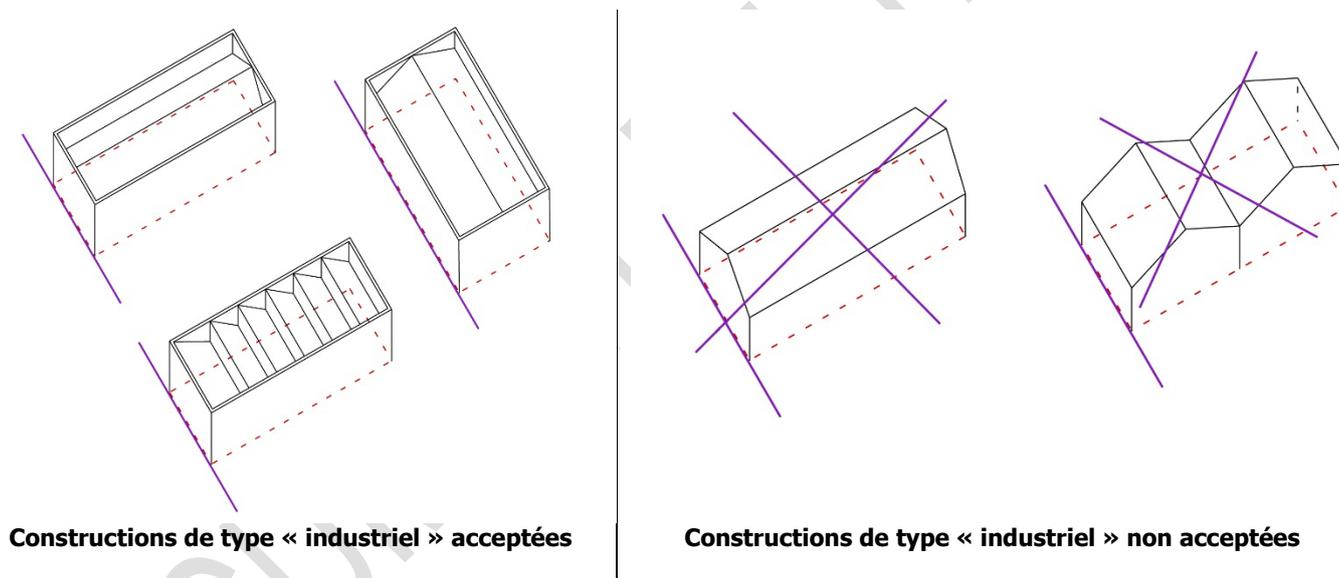
L'ensemble des superstructures et équipements techniques (édicules d'ascenseur, conduits de ventilation ...) sont à organiser de façon cohérente sur le plan architectural et à habiller ou à capoter ou à intégrer par un acrotère.

b) dans le reste de la zone :

Les toitures à pans comprendront des pentes comprises entre 27 % et 35 %.

Les toitures terrasses ou de pente faible sont également autorisées.

Les constructions de type industriel (toitures en bac acier, ...) sont autorisées si elles sont masquées par un acrotère.



Les édicules techniques (ascenseur, ventilation, ...) sont autorisés en toiture.

5.4. Clôtures

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Les brise-vues sont autorisés, s'ils sont harmonieusement intégrés dans l'environnement. Les couleurs vives ne sont pas autorisées.

Les murs pleins sont autorisés s'ils sont enduits sur les deux faces frotté fin.

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de deux mètres par rapport au terrain naturel. Cette hauteur de deux mètres pourra être calculée à compter du niveau de la voie, lorsque celle-ci surplombe le terrain considéré.

En cas de terrain en pente, la ligne de clôture devra suivre la pente du terrain et s'harmoniser avec l'architecture des constructions.

En cas de présence d'un mur de soutènement, les murs de clôture devront respecter un recul de 1 mètre par rapport au mur de soutènement, pour éviter un effet de paroi minérale, sauf si l'ensemble de l'ouvrage (mur de soutènement

+ mur de clôture) ne dépasse pas 2m de hauteur en tous points. Les grillages d'une hauteur maximale de 2 mètres (sans mur) peuvent surplomber les murs de soutènement.

Afin d'obtenir une cohérence des clôtures, les projets présentés devront être élaborés en tenant compte de l'environnement direct existant ou futur. Des adaptations pourront être sollicitées afin d'aboutir à un ensemble cohérent et esthétique.

En zone UZ uniquement (hors zone UZa, UZe, UZg, UZv et UZs) des écrans ou murs anti-bruit d'une hauteur maximale de douze mètres sont admis afin de limiter les nuisances (pollution sonore....) des installations classées pour la protection de l'environnement. Ces écrans ou murs devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.

5.5. Implantation

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.

5.6. Murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin et être en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent, le cas échéant, être agrémentés de plantations grimpantes ou de haies afin de les intégrer dans le paysage environnant.

Lorsque ces murs de soutènement visent à soutenir des terres remblayées dûment autorisées et conformes aux dispositions du présent PLU (notamment article 5.5 ci-dessus), ils ne devront pas dépasser 1,50m de haut et être construits en escaliers (en respectant une distance de 1 mètre entre le mur inférieur et le mur supérieur) permettant la plantation en pied de mur.

5.7. Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est autorisée (panneaux solaires...). Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudié de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles ou sonores pour l'environnement.

ARTICLE UZ 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Principes

Afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature, les projets doivent respecter un pourcentage minimum de surfaces non imperméabilisées, par rapport à la surface totale de l'unité foncière. Certains aménagements peuvent entrer dans le décompte de cette surface selon le coefficient de pondération défini à l'article 4D des dispositions générales.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

En zone UZ (hors sous-secteur), les constructions et aménagements doivent respecter les composantes paysagères de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 – Quartier de Gavary / La Giavy.

Des haies anti-dérives devront être plantées, en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 1 – Gavary – La Giavy afin de séparer les tènements fonciers des espaces agricoles environnants, classés en zone A par le présent PLU, conformément à l'OAP n°7 – Thème patrimoine, naturel et paysager (« haie anti-dérive ») Cette disposition ne s'applique pas pour l'extension des terrains bâtis, supportant une construction bénéficiant d'une existence légale à la date d'approbation du présent PLU.

En zone UZv, les constructions et aménagements doivent respecter les composantes paysagères de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°5 – Entrée de ville Ouest.

Des haies anti-dérives devront être plantées, en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 5 – Entrée de ville Ouest, afin de séparer les tènements fonciers des espaces agricoles environnants, classés

en zone A par le présent PLU, conformément à l'OAP n°7 – Thème patrimoine, naturel et paysager (« haie anti-dérive »)

Cette disposition ne s'applique pas pour l'extension des terrains bâtis, supportant une construction bénéficiant d'une existence légale à la date d'approbation du présent PLU.

Les dispositions de l'article UZ 6.2 ne s'appliquent pas à l'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Elles ne s'appliquent pas non plus pour les bassins de rétention des eaux pluviales ni sur les terrains qui ont uniquement une fonction de desserte sans droits à bâtir (voie d'un lotissement par exemple)

6.2. Pourcentage minimum de surfaces non imperméabilisées

En cas de requalification significative d'une unité foncière, hors démolition et reconstruction à l'identique, le pourcentage de surfaces non imperméabilisées sur le terrain doit représenter au minimum 10% de la surface totale de l'unité foncière.

Le pourcentage de surfaces non imperméabilisées sur le terrain doit également représenter au minimum 10% de la surface totale de l'unité foncière dans les tranches 1 à 3 de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 – Quartier de Gavary / La Giavy.

ARTICLE UZ 7 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Toute opération de construction ou d'aménagement doit prévoir la réalisation de stationnements des véhicules automobiles selon les normes suivantes.

Se référer à l'article 4E des dispositions générales pour les conditions d'application.

7.1 Cas général

		Normes imposées	Prescriptions
Destination	Habitation		
Sous destinations	Logement (de fonction)	1 VL / 35m ² de SP	
Destination	Commerce et activité de service		
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	1 VL / 35m ² de SPAP de commerce de détail 1 VL / 80m ² de SPAP d'artisanat	
	Restauration	1 VL / 35m ² de SPAP	
	Commerce de gros	1 VL / 400m ² de SP + 1 PL / 400m ² de SP	
	Activités de services avec une clientèle	1 VL / 35m ² de SPAP	
	Hôtels	1 VL / chambre	
	Cinéma	1 VL / 3 fauteuils	
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics		
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Non réglementé	
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé	
	Equipements sportifs	Non réglementé	
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé	
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Sous-destinations	Industrie	1 VL / 100m ² de SP + 1 PL / 400m ² de SP	
	Entrepôt	1 VL / 400m ² de SP + 1 PL / 400m ² de SP	
	Bureau	1 VL / 35m ² de SP	(1)
	Centre de congrès et d'exposition	1 VL / 3 fauteuils	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	1 VL / 35m ² de SP	

VL = véhicule léger – **PL** = poids lourd - **SP** = surface de plancher
SPAP désigne la surface de plancher des locaux où l'accueil du public est admis

En complément, les dispositions suivantes sont applicables :

- (1) les immeubles de bureaux doivent prévoir un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux dispositions de l'article L151-30 du code de l'urbanisme, d'au moins 4 vélos pour 100m² de SP à usage de bureau.
Les vélos peuvent être superposés par un système dédié. Un dégagement suffisant doit être prévu pour manœuvrer et sortir les vélos.

En zone UZ uniquement (hors sous-secteur), les projets doivent également prévoir, le cas échéant, des stationnements extérieurs imposés par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 – Quartier de Gavary / La Giavy. Ces stationnements viennent en complément des obligations de stationnement mentionnées plus haut.

En zone UZv uniquement, les projets doivent également prévoir, le cas échéant, des stationnements extérieurs imposés par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°5 – Entrée de ville ouest. Ces stationnements viennent en déduction des obligations de stationnement mentionnées plus haut.

7.2 Cas particuliers

Tout changement d'affectation ou de destination d'un local initialement destiné au stationnement des véhicules devra faire l'objet de la création de stationnement(s) afin de compenser les stationnements supprimés.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UZ 8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La desserte et les accès doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 – Quartier de Gavary / La Giavy et n°5 – Entrée de ville Ouest.

Desserte et accès : se référer à l'article 4F des dispositions générales pour les conditions d'application.

8.1. Conditions de desserte

a) Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet sans pouvoir être inférieures à 6 m de largeur de plate-forme.

En zone UZs et UZg, cette largeur peut être réduite à 5m.

b) Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à :

- 8 m de largeur de plate-forme dont 1,40 m de trottoir pour les voies à double sens ;
- 6.5m de largeur de plate-forme dont 1,40 m de trottoir pour les voies à sens unique.

En zone UZs et UZg, la largeur de plateforme peut être réduite à 6.5m pour les voies à double-sens et 5m pour les voies à sens unique.

Les voies nouvelles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération. Ces caractéristiques correspondent aux limites techniques du matériel de lutte contre l'incendie : pente maximale de 15%, dimension des girations avec un rayon supérieur ou égal à 11 mètres, hauteur libre de 3.5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 60 mètres de longueur doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

8.2. Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

8.3. Collecte des déchets

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

Les activités nécessitant des collectes spécifiques par des sociétés spécialisées devront prévoir les aires ou locaux adaptés à cet effet.

ARTICLE UZ 9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

9.1. Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

9.2. Assainissement

9.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux résiduaires industrielles 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 préépuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau d'assainissement collectif est interdite, sauf pour des usages ponctuels (nettoyage des filtres par exemple)

9.2.2. Eaux pluviales

a) Principes

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol doivent être stockées sur l'unité foncière supportant la construction ou l'aménagement. La rétention doit permettre de stocker une capacité suffisante d'eau compte-tenu des surfaces imperméabilisées de construction (bâti, terrasses,) ou d'aménagement (pavés autobloquants, voies, accès privatif, stationnements revêtus...)

Dans les zones où un réseau pluvial existe, les eaux de ruissellement liées à l'artificialisation du sol doivent être stockées sur l'unité foncière supportant la construction ou l'aménagement, puis rejetées dans le réseau pluvial dès que la capacité dudit réseau le permet (dans les conditions définies dans le paragraphe b ci-dessous)

Dans les zones où le réseau pluvial n'existe pas ou est insuffisant, des ouvrages d'infiltration pourront être proposés (dans les conditions définies dans le paragraphe c ci-dessous)

Dans les zones où un réseau pluvial existe mais n'est pas raccordable par voie gravitaire, des ouvrages d'infiltration pourront également être proposés (dans les conditions définies dans le paragraphe c ci-dessous).

En cas d'insuffisance du réseau pluvial sans alternative possible, le projet pourra être refusé.

Des exceptions sont toutefois admises pour certains travaux (voir paragraphe d ci-dessous).

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit (voir paragraphe e ci-dessous).

Pour les constructions autorisées en limite de voie ou limite séparative, l'attention des constructeurs est attirée sur l'obligation de rediriger les eaux pluviales sur l'unité foncière et en aucun cas sur la voie ou les propriétés riveraines.

b) réalisation de bassin(s) de rétention

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière, objet du projet de construction ou d'aménagement, par la réalisation de bassins de rétention et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Les bassins de rétention devront obligatoirement être curables, visitables (à l'exception des bassins alvéolaires qui devront pouvoir faire l'objet d'inspection par caméra), nettoyables et raccordés au réseau pluvial. Les bassins étanches seront privilégiés. Des bassins non étanches, semi-étanches ou des noues paysagères sont également autorisés sous réserve :

- de démontrer la capacité du sol à absorber les eaux pluviales ;
- de justifier la compatibilité de tels ouvrages avec la hauteur de la nappe phréatique.

Afin d'éviter des rejets excédant la capacité des réseaux pluviaux existants, ces dispositifs seront dimensionnés comme suit :

<p>Volume \geq 100 litres x nombre de m² imperméabilisés.</p> <p>Débit de fuite du bassin \leq 15 litres/seconde/hectare intercepté</p>
--

Les prescriptions du présent paragraphe pourront être adaptées :

- en fonction des prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales en vigueur ;
- des études hydrauliques et/ou de perméabilité de sol réalisées sur le terrain ;
- des prescriptions du dossier établi en application de l'article R214-1 et suivants du code de l'environnement (loi sur l'eau) et validé par l'autorité compétente.

c) réalisation d'autre(s) type(s) d'ouvrage(s)

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau pluvial, ou lorsque ce dernier n'est pas raccordable par voie gravitaire, des bassins d'infiltration (non étanches) curables, visitables et nettoyables pourront être autorisés sous réserve :

- de démontrer la capacité du sol à absorber les eaux pluviales ;
- de justifier la compatibilité de tels ouvrages avec la hauteur de la nappe phréatique ;
- de ne pas porter préjudice aux propriétés riveraines ;
- que les canalisations de collecte soient équipées de regards filtrants.

Ces dispositifs seront dimensionnés comme suit :

<p>Volume \geq 100 litres x nombre de m² imperméabilisés.</p>

Les prescriptions du présent paragraphe pourront être adaptées :

- en fonction des prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales en vigueur ;
- des études hydrauliques et/ou de perméabilité de sol réalisées sur le terrain ;
- des prescriptions du dossier établi en application de l'article R214-1 et suivants du code de l'environnement (loi sur l'eau) et validé par l'autorité compétente.

d) Exceptions

La création d'un ouvrage de rétention n'est pas obligatoire :

- dans les lots à bâtir d'un lotissement approuvé lorsque les ouvrages de rétention ou d'infiltration conformes au présent article ont déjà été réalisés par le lotisseur ;
- lors de travaux dont l'emprise au sol ne dépasse pas 50m² sur des terrains bâtis. Pour le calcul de ce seuil sont pris en compte l'ensemble des travaux réalisés depuis l'approbation du présent PLU ;

e) Rejets d'effluents pollués

Afin de ne pas rejeter dans le réseau pluvial des eaux de nature industrielle (hydrocarbures en général et tout particulièrement des matières volatiles - benzol, essence,,), des huiles ou des polluants organiques, tout établissement industriel ou commercial pouvant engendrer de tels rejets doit être équipé de débourbeurs-séparateurs adaptés au risque de pollution. Ces équipements devront être dépourvus de by-pass.

Cette obligation s'impose également pour les surfaces de stationnement de ces établissements.

Cet ensemble de séparation devra faire l'objet d'une étude technique de dimensionnement et être soumis le cas échéant à l'approbation de l'autorité compétente.

9.3. Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

En cas d'insuffisance du réseau électrique, le projet pourra être refusé.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être privilégiés en souterrain.

Le projet devra être conforme aux dispositions du règlement de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

Tous projets de construction et tous projets de lotissement impliquant la création d'une voie nouvelle doivent prévoir le raccordement des lots à bâtir au(x) réseau(x) de fibre optique professionnels (FTTO), lorsqu'un tel réseau dessert le quartier.

CHAPITRE 3 | LES ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUS

Caractère de la zone

La zone **AUS** correspond aux secteurs insuffisamment desservis ou non desservis par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'équipement sportifs.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones ou secteurs est conditionnée par une modification du PLU.

SOMMAIRE DE LA ZONE AUS

<i><u>SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES</u></i>	182
ARTICLE AUCs 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES	182
ARTICLE AUCs 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	183
ARTICLE AUCs 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	184
<i><u>SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u></i>	185
ARTICLE AUCs 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	185
ARTICLE AUCs 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	187
ARTICLE AUCs 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	189
ARTICLE AUCs 7 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	190
<i><u>SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX</u></i>	191
ARTICLE AUCs 8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	191
ARTICLE AUCs 9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT	192

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE AUS 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont précisées dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones, les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites dans le cadre de constructions nouvelles ou de changement de destination ou sous-destination de constructions existantes. Les destinations et sous-destinations autorisées ou autorisées sous condition doivent également être conformes aux dispositions du chapitre 6 du PLU, relatif à la prise en compte des risques, qui peut être plus restrictif.

		Ensemble de la zone
Destination	Exploitation agricole ou forestière	
sous destinations	Exploitation agricole	interdites
	Exploitation forestière	interdites
Destination	Habitation	
Sous destinations	Logement	interdit
	Hébergement	interdit
Destination	Commerce et activité de service	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	interdit
	Restauration	interdit
	Commerce de gros	interdit
	Activités de services avec une clientèle	interdit
	Hôtels	interdit
	Autres hébergements touristiques	interdit
	Cinéma	Interdit
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	interdits
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	admis
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	interdits
	Salles d'art et de spectacles	interdits
	Equipements sportifs	interdits
	Lieux de culte	interdits
	Autres équipements recevant du public	interdits
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	Industrie	interdite
	Entrepôt	interdits
	Bureau	interdits
	Centre de congrès et d'exposition	interdits
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	interdite

Les destinations et sous-destinations qui ne sont ni admises, ni admises sous conditions sont interdites. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont précisées à l'article AUS 2.

Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones, d'autres constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés, admis sous condition ou interdits. Ils doivent également être conformes aux dispositions du chapitre 6 du PLU, relatif à la prise en compte des risques, qui peut être plus restrictif.

		Ensemble de la zone
Destination	Autres constructions, activités, usages et affectation des sols	
	Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs	interdites
	Stationnement isolé de caravanes	interdits
	Résidences mobiles relatives à l'accueil et l'habitat des gens du voyage.	Interdites
	Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdites
	Parcs de stationnement publics et ouvrages publics	Admis
	Exploitation du sous-sol, ouverture et exploitation de carrières, gravières	interdits
	Dépôts de toute nature (ferrailles, véhicules usagés ou accidentés etc...)	interdits
	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	interdits
	Affouillements et exhaussements du sol	admis sous condition (cf AUS 2.1)

Les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni admis, ni admis sous conditions sont interdits. Les constructions, activités, usages et affectations des sols admis sous conditions sont précisés à l'article AUS2.

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

Les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants sont admis sous conditions.

2.1. Affouillements et exhaussements

Dans l'ensemble de la zone, les affouillements et exhaussements du sols ne sont autorisés que dans le cadre d'un aménagement ou d'une construction admis par l'article AUS 2, sous le respect des dispositions de l'article AUS 5.5.

2.2. Réfection et extension mesurée des locaux existants dont la destination ou la sous-destination n'est pas autorisée dans la zone AUS

Les locaux existants, justifiant d'une existence légale à la date d'approbation du présent PLU, dont la destination ou la sous-destination n'est pas autorisée par l'article AUS 1 peuvent toutefois faire l'objet de travaux d'entretien, de réfection et d'extension, dans la limite de 20% de l'emprise existante, et sous réserve du respect des dispositions opposables par les articles AUS 3 à UA 9.

ARTICLE AUS 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

3.1. Mixité sociale

Non réglementé.

3.2. Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUS 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Règles d’emprise au sol et de hauteur

4.1.1 – Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

4.1.2 – Hauteur maximale des constructions

Non règlementée.

4.2. Règles d’implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementée.

4.2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementée.

4.2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE AUS 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

5.2. Clôtures

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Les brise-vues sont autorisés, s’ils sont harmonieusement intégrés dans l’environnement. Les couleurs vives ne sont pas autorisées.

Les murs pleins sont autorisés s’ils sont enduits sur les deux faces frotté fin.

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de deux mètres par rapport au terrain naturel. Cette hauteur de deux mètres pourra être calculée à compter du niveau de la voie, lorsque celle-ci surplombe le terrain considéré. En cas de terrain en pente, la ligne de clôture devra suivre la pente du terrain et s’harmoniser avec l’architecture des constructions.

Les portails seront de formes simples, d’aspect métal ou d’aspect bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporés dans le mur de clôture.

Afin d'obtenir une cohérence des clôtures, les projets présentés devront être élaborés en tenant compte de l'environnement direct existant ou futur. Des adaptations pourront être sollicitées afin d'aboutir à un ensemble cohérent et esthétique.

ARTICLE AUS 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUS 7 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non règlementée.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AUS 8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et aménagements autorisés par l'article AUS 2 ne sont autorisés que s'ils sont desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet sans pouvoir être inférieures à 4 m de largeur de plate-forme.

ARTICLE AUS 9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non règlementée.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUCh

Caractère de la zone

La zone **AUCh** correspond à la zone à urbaniser « Les Longues » en vue de la réalisation d'un quartier à dominante résidentielle de densité moyenne.

Elle est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°3 – Les Longues dont le périmètre figure au document graphique. Les projets doivent être compatibles avec cette orientation.

La zone AUCh comprend une servitude de mixité sociale, réglementée par le chapitre 7 du présent règlement.

Les projets doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation thématique (OAP) n°7 – Thème patrimoine, naturel et paysager.

SOMMAIRE DE LA ZONE AUCh

<i><u>SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES</u></i>	152
ARTICLE AUCh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES	152
ARTICLE AUCh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	153
ARTICLE AUCh 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	154
<i><u>SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u></i>	155
ARTICLE AUCh 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	155
ARTICLE AUCh 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	157
ARTICLE AUCh 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	158
ARTICLE AUCh 7 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	160
<i><u>SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX</u></i>	162
ARTICLE AUCh 8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	162
ARTICLE AUCh 9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT	163

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE AUCh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont précisées dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones, les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites dans le cadre de constructions nouvelles ou de changement de destination ou sous-destination de constructions existantes. Les destinations et sous-destinations autorisées ou autorisées sous condition doivent également être conformes aux dispositions du chapitre 6 du PLU, relatif à la prise en compte des risques, qui peut être plus restrictif.

		Ensemble de la zone
Destination	Exploitation agricole ou forestière	
sous destinations	Exploitation agricole	interdite
	Exploitation forestière	interdite
Destination	Habitation	
Sous destinations	Logement	admis
	Hébergement	admis
Destination	Commerce et activité de service	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	interdit
	Restauration	interdit
	Commerce de gros	interdit
	Activités de services avec une clientèle	admis sous conditions (cf AUCh 2.1)
	Hôtels	admis
	Autres hébergements touristiques	interdits
	Cinéma	interdit
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	admis
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	admis
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	admis
	Salles d'art et de spectacles	admis
	Equipements sportifs	admis
	Lieux de culte	interdits
	Autres équipements recevant du public	admis
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	Industrie	interdite
	Entrepôt	interdit
	Bureau	admis sous conditions (cf AUCh 2.1)
	Centre de congrès et d'exposition	interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	interdite

Les destinations et sous-destinations qui ne sont ni admises, ni admises sous conditions sont interdites. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont précisées à l'article AUCh 2.

Les projets doivent également être compatibles avec le schéma d'organisation spatiale de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°3 – Les Longues.

Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones, d'autres constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés, admis sous condition ou interdits. Ils doivent également être conformes aux dispositions du chapitre 6 du PLU, relatif à la prise en compte des risques, qui peut être plus restrictif.

Destination	Autres constructions, activités, usages et affectation des sols	Ensemble de la zone
	Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs	interdites
	Stationnement isolé de caravanes	interdit
	Résidences mobiles relatives à l'accueil et l'habitat des gens du voyage.	interdites
	Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	interdites
	Parcs de stationnement publics et ouvrages publics	admis
	Exploitation du sous-sol, ouverture et exploitation de carrières, gravières	interdites
	Dépôts de toute nature (ferrailles, véhicules usagés ou accidentés etc...)	interdits
	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	interdite
	Affouillements et exhaussements du sol	admis sous condition (cf AUCh 2.2)

Les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni admis, ni admis sous conditions sont interdits. Les constructions, activités, usages et affectations des sols admis sous conditions sont précisés à l'article AUCh2.

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

Les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants sont admis sous conditions.

2.1. Activités de services avec accueil d'une clientèle et bureaux

Sont autorisées les activités de services avec accueil d'une clientèle et les bureaux, uniquement à l'intérieur des îlots où l'offre de service est admise.

Les îlots sont définis sur le document graphique de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°3 – Les Longues.

2.2. Affouillements et exhaussements du sol

Dans l'ensemble de la zone, les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que dans le cadre d'un aménagement ou d'une construction admis par les articles AUCh 1 ou AUCh 2, sous le respect des dispositions de l'article AUCh 5.5.

2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances.

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article AUCh 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE AUCh 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

3.1. Mixité sociale

3.1.1 Servitudes de mixité sociale

Les dispositions particulières relatives aux servitudes de mixité sociale sont définies au chapitre 7 du règlement.

La zone AUCh est concernée par une servitude de mixité sociale n° SMS 2.

3.2. Mixité fonctionnelle

Non règlementée.

DOCUMENT DE TRAVAIL

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUCh 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Règles d’emprise au sol et de hauteur

4.1.1 – Emprise au sol des constructions

L’emprise au sol est limitée à 25 %.

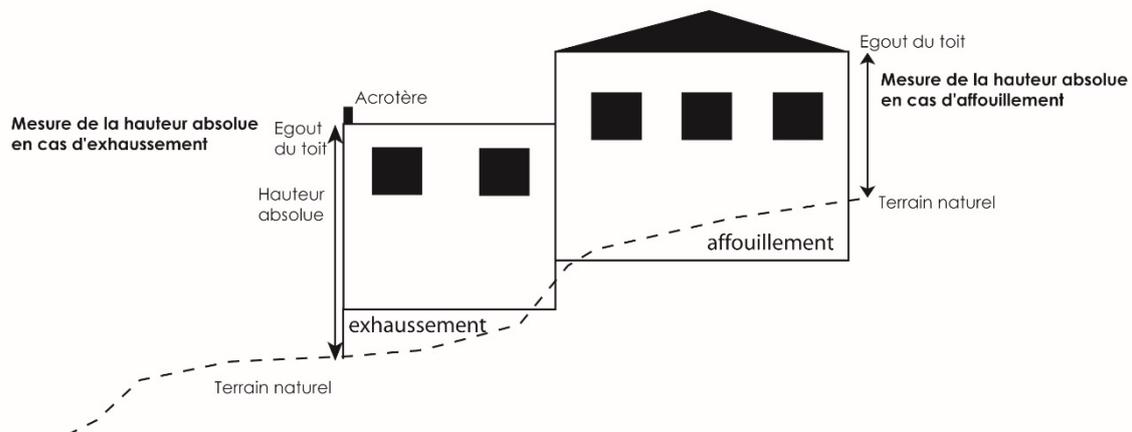
L’emprise au sol des piscines non couvertes, des balcons et des terrasses non couvertes n’est pas réglementée.

L’emprise au sol de l’ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d’intérêt collectif et services publics » n’est pas réglementée.

4.1.2 – Hauteur maximale des constructions

a) Conditions de mesure

La hauteur absolue d’un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu’au niveau de l’égout du toit.



b) La hauteur absolue de tout bâtiment ou construction ne doit pas excéder la hauteur suivante :

- Îlots R+0 : 4 m de hauteur. Il est possible de dépasser cette hauteur, avec un maximum de 5.60m, sur 40% de l’emprise de chaque bâtiment.
- Îlots R+1 : 7m de hauteur
- Îlots R+2 : 10m de hauteur
- Îlots R+3 : 13m de hauteur

Les îlots sont définis sur le document graphique de l’orientation d’aménagement et de programmation (OAP) n°3 – Les Longues.

4.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a) Les constructions doivent respecter un recul de 15m minimum de l'axe de la route départementale RD 554 ;

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, ouvrages de rétention des eaux pluviales, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et les réseaux d'intérêt public.

b) Les constructions doivent également respecter un recul de 3m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les piscines qui doivent respecter un recul minimum de 1m ;
- pour les abris de jardin qui peuvent être implantés à l'alignement des voies, si leur hauteur au faîtage n'excède pas 2m ;
- pour les terrasses non couvertes, les locaux communs destinés aux ordures ménagères, les rampes d'accès au sous-sol, les rampes PMR et autres éléments d'accessibilité ;
- l'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics » peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en recul.

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des cheminements piétonniers.

4.2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter de telle manière que la distance par rapport à la limite séparative soit au moins égale 3 mètres.

Pour les piscines le recul est ramené à 1m minimum.

Toutefois l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :

- dans le cas de constructions n'excédant pas 3,2m de hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ;
- pour les terrasses non couvertes, les rampes d'accès au sous-sol, les rampes PMR et autres éléments d'accessibilité ;
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite ;

L'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics » peut s'implanter soit en limite soit en recul.

Les constructions devront également respecter les composantes paysagères de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°3 – Quartier Les Longues, qui prévoit la création de haies anti-dérive séparant les tenements fonciers des espaces agricoles environnants.

4.2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent s'implanter de telle manière que la distance, comptée horizontalement entre deux constructions soit au minimum égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 4m.

Cette disposition ne s'applique pas :

- pour les piscines, les abris de jardin, les terrasses non couvertes, les constructions annexes ;
- pour l'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics »

ARTICLE AUCH 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Afin d'éviter les effets de barre et de maintenir des percées visuelles sur le paysage et d'en préserver certains éléments, l'implantation des bâtiments sous forme fractionnée sera à privilégier.

L'objectif recherché ne doit pas pour autant aboutir à interdire les projets d'architecture contemporaine.

Les travaux de terrassements, d'affouillement et d'exhaussement seront strictement limités et justifiés par une insertion paysagère de qualité.

Les dispositions règlementaires de l'article 5.2 et 5.3 relatives aux couvertures et aux façades ne s'appliquent pas aux vérandas dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement avec l'ensemble du bâtiment.

Les dispositions des articles AUCH 5.2 à 5.3 ne sont pas opposables à l'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

5.2. Façades

Toute imitation de matériaux est interdite, telle que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les parements imitation pierre sont autorisés s'ils sont de qualité.

Sont interdits :

- tous les enduits à forte rugosité.
- L'emploi de couleurs vives/criardes et le blanc pur des matériaux de constructions ou des enduits (les encadrements et les décorations pourront cependant être de couleur blanche).

Les coffres de volets et de store en saillie de façade ne sont pas autorisés hormis impossibilité technique dans le cas d'une réhabilitation d'une installation existante.

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis la voie d'accès, sauf s'ils sont intégrés dans la composition d'ensemble du projet par un coffre ou un cache adapté et ne génèrent pas de débord sur le domaine public.

5.3. Couvertures

Les toitures à pans comprendront des pentes comprises entre 27 % et 35 %. Dans ce cas, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal ou romanes présentant un aspect vieilli. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Les constructions devront obligatoirement prévoir un double rang de génoises ou une corniche (sauf pour les toitures terrasses).

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées et doivent être traitées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal. Les équipements techniques devront être intégrés soit à la construction, soit dans des caissons d'habillage ou en cas d'impossibilités techniques, par un habillage paysager. Les toitures terrasses devront être planes ou avoir des pentes suffisantes permettant l'évacuation totale des eaux de pluie, ou une installation des pissettes en point bas au ras du sol.

La hauteur des acrotères sera étudiée en fonction des proportions des bâtiments.

Les tropéziennes sont autorisées et assimilées aux toitures terrasses. Dans ce cas, l'égout correspond à l'évacuation des eaux au-dessus de l'étanchéité.

Les constructions pourront mixer les deux architectures (toitures à pan, toitures plates ou terrasses).

Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

Les descentes pluviales, chéneaux et gouttières seront, lorsqu'ils sont prévus, réalisés en métal (zinc, cuivre, acier, aluminium).

Les édicules techniques (ascenseur, ventilation, ...) sont autorisés en toiture mais doivent être conçus pour être le moins visible depuis les voies d'accès.

5.4. Clôtures

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Les brise-vues sont autorisés, s'ils sont harmonieusement intégrés dans l'environnement. Les couleurs vives ne sont pas autorisées.

Les murs pleins sont autorisés s'ils sont enduits sur les deux faces frottassé fin.

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de deux mètres par rapport au terrain naturel. Cette hauteur de deux mètres pourra être calculée à compter du niveau de la voie, lorsque celle-ci surplombe le terrain considéré.

En cas de terrain en pente, la ligne de clôture devra suivre la pente du terrain et s'harmoniser avec l'architecture des constructions.

Les portails seront de formes simples, d'aspect métal ou d'aspect bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporés dans le mur de clôture.

Afin d'obtenir une cohérence des clôtures, les projets présentés devront être élaborés en tenant compte de l'environnement direct existant ou futur. Des adaptations pourront être sollicitées afin d'aboutir à un ensemble cohérent et esthétique.

5.5. Implantation

Toutes les constructions et piscines devront s'adapter aux terrains. Les déblais et remblais devront être nécessaires aux constructions envisagées et ne pas dépasser 60cm de hauteur (sauf création de sous-sol, rampes d'accès vers les sous-sols etc...)

L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

5.6. Murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin et être en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent, le cas échéant, être agrémentés de plantations grimpantes ou de haies afin de les intégrer dans le paysage environnant.

5.7. Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est autorisée (panneaux solaires...) Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudié de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles ou sonores pour l'environnement.

ARTICLE AUCh 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Principes

Afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature, les projets doivent respecter un pourcentage minimum de surfaces non imperméabilisées, par rapport à la surface totale de l'unité foncière. Certains aménagements peuvent

entrer dans le décompte de cette surface selon le coefficient de pondération défini à l'article 4D des dispositions générales.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions et aménagements doivent respecter les composantes paysagères de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 3 – Les Longues.

Les dispositions de l'article AUCh 6.2 et 3 ne s'appliquent pas à l'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Elles ne s'appliquent pas non plus pour l'implantation des piscines non couvertes, les ouvrages de rétention des eaux pluviales ni sur les terrains qui ont uniquement une fonction de desserte sans droits à bâtir (voie d'un lotissement par exemple).

6.2. Pourcentage minimum de surfaces non imperméabilisées

Le pourcentage de surfaces non imperméabilisées sur le terrain doit représenter au minimum 40% de la surface totale de l'unité foncière.

6.3. Aires de stationnement

Les aires de stationnement extérieures, de 10 places et plus, devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées. Il est préconisé pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

Lorsque des plantations d'arbre sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres de haute tige.

6.4. Haies anti-dérives

Des haies ou des dispositifs paysagers doivent séparer les tènements fonciers des espaces agricoles environnants, classés en zone A par le présent PLU, en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 3 – Les Longues et conformément à l'OAP n°7 – Thème patrimoine, naturel et paysager (« haie anti-dérive »).

ARTICLE AUCh 7 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Toute opération de construction ou d'aménagement doit prévoir la réalisation de stationnements des véhicules automobiles selon les normes suivantes.

Se référer à l'article 4E des dispositions générales pour les conditions d'application.

		Normes imposées	Prescriptions
Destination	Habitation		
Sous-destinations	Logement	1 VL / 35m ² de SP	(1) (2)
	Hébergement	1 VL / 35m ² de SP	(1)(2)(3)(4)
Destination	Commerce et activité de service		
	Activités de services avec une clientèle	1 VL / 25m ² de SPAP	
	Hôtels	1 VL / chambre	
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics		
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Non réglementé	
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé	
	Equipements sportifs	Non réglementé	
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Sous-destinations	Bureau	1 VL / 25m ² de SP	(1)

VL = véhicule léger - **SP** = surface de plancher

SPAP désigne la surface de plancher des locaux où le public est admis

En complément, les dispositions suivantes sont applicables :

- (1) les immeubles d'habitation et de bureaux doivent prévoir un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux dispositions de l'article L151-30 du code de l'urbanisme, d'au moins :
 - o 1 vélo/logement
 - o 4 vélos pour 100m² de SP à usage de bureau
 Les vélos peuvent être superposés par un système dédié. Un dégagement suffisant doit être prévu pour manœuvrer et sortir les vélos.
- (2) il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement pour les logements visés au 1^{er} et 1^{er} bis de l'article L151-34 du code de l'urbanisme (logements sociaux).
- (3) il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement pour les logements visés au 3^o de l'article L151-34 du code de l'urbanisme (résidences universitaires). Trois places d'hébergement d'une résidence universitaire équivalent à un logement.
- (4) il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées visés par le 2^o de l'article L151-34 du code de l'urbanisme. Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD...) équivalent à un logement.

Les projets doivent également prévoir, le cas échéant, des stationnements extérieurs imposés par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°3 – Les Longues. Ces stationnements viennent en déduction des obligations de stationnement mentionnées plus haut.

7.2 Cas particuliers

Tout changement d'affectation ou de destination d'un local initialement destiné au stationnement des véhicules devra faire l'objet de la création de stationnement(s) afin de compenser les stationnements supprimés.

DOCUMENT DE TRAVAIL

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AUCH 8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La desserte et les accès doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°3 – Les Longues.

Desserte et accès : se référer à l'article 4F des dispositions générales pour les conditions d'application.

8.1. Conditions de desserte

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent et être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°3 – Les Longues.

Les voies nouvelles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération. Ces caractéristiques correspondent aux limites techniques du matériel de lutte contre l'incendie : pente maximale de 15%, dimension des girations avec un rayon supérieur ou égal à 11 mètres, hauteur libre de 3.5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 60 mètres de longueur doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

8.2. Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

8.3. Collecte des déchets

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

ARTICLE AUCh 9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) n°3 – Les Longues, figurant au document graphique.

9.1. Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

9.2. Assainissement

9.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau d'assainissement collectif est interdite, sauf pour des usages ponctuels (nettoyage des filtres par exemple)

9.2.2. Eaux pluviales

a) Principes

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol doivent être stockées sur l'unité foncière supportant la construction ou l'aménagement. La rétention doit permettre de stocker une capacité suffisante d'eau compte-tenu des surfaces imperméabilisées de construction (bâti, terrasses,) ou d'aménagement (pavés autobloquants, voies, accès privatif, stationnements revêtus...)

Les eaux de ruissellement liées à l'artificialisation du sol doivent être stockées temporairement sur l'unité foncière supportant la construction ou l'aménagement, puis rejetées dans le réseau pluvial dès que la capacité dudit réseau le permet (dans les conditions définies dans le paragraphe b ci-dessous)

En cas d'insuffisance du réseau pluvial sans alternative possible, le projet pourra être refusé.

Des exceptions sont toutefois admises pour les travaux entraînant une faible artificialisation des sols (voir paragraphe c ci-dessous).

Pour les constructions autorisées en limite de voie ou limite séparative, l'attention des constructeurs est attirée sur l'obligation de rediriger les eaux pluviales sur l'unité foncière et en aucun cas sur la voie ou les propriétés riveraines.

b) réalisation d'ouvrage de rétention des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière, objet du projet de construction ou d'aménagement, par la réalisation de bassins de rétention et leur exutoire dirigé par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Les ouvrages de rétention devront obligatoirement être visitables et nettoyables, à l'exception des bassins alvéolaires qui devront pouvoir faire l'objet d'inspection par caméra.

Il pourra s'agir :

- d'ouvrages à l'air libre (bassins, noues) ;
- d'ouvrages enterrés, sous voirie ou sous bâtiments (bassins en béton coulés en place, réservoirs préfabriqués, bassins en éléments alvéolaires, etc.), sous réserve qu'ils soient parfaitement visitables et curables.

Les bassins de rétention aériens devront être adaptés au mieux à la topographie du projet, et leur intégration paysagère sera recherchée. Des bassins non étanchés, végétalisés, avec des pentes douces, pouvant avoir un usage mixte, seront privilégiés dans la mesure du possible.

Si les ouvrages projetés sont susceptibles d'être impactés par la nappe phréatique, qu'il s'agisse d'ouvrages enterrés ou d'ouvrages aériens réalisés en déblais, le niveau de la nappe devra être identifié par un suivi piézométrique. Les dispositions techniques particulières assurant la faisabilité et le bon fonctionnement de l'ouvrage de rétention devront alors être décrites.

Afin d'éviter des rejets excédant la capacité des réseaux pluviaux existants, ces dispositifs seront dimensionnés en fonction des études hydrauliques et/ou de perméabilité de sol réalisées sur le terrain et des prescriptions du dossier établi en application de l'article R214-1 et suivants du code de l'environnement (loi sur l'eau) et validé par l'autorité compétente.

c) Exceptions

La création d'un ouvrage de rétention n'est pas obligatoire :

- dans les lots à bâtir d'un lotissement approuvé lorsque les ouvrages de rétention ou d'infiltration conformes au présent article ont déjà été réalisés par le lotisseur ;
- lors de travaux dont l'emprise au sol ne dépasse pas 50m² sur des terrains bâtis. Pour le calcul de ce seuil sont pris en compte l'ensemble des travaux réalisés depuis l'approbation du présent PLU ;
- lors de la construction de piscines non couvertes.

9.3. Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

En cas d'insuffisance du réseau électrique, le projet pourra être refusé.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être privilégiés en souterrain.

Le projet devra être conforme aux dispositions du règlement de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

Tous projets de logements collectifs au-delà de trois logements, et tous projets de lotissement impliquant la création d'une voie nouvelle doivent prévoir un raccordement au réseau numérique de l'opérateur d'infrastructure en charge du déploiement de la fibre optique pour les logements individuels ou collectifs (FTTH).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUCa

Caractère de la zone

La zone **AUCa** correspond à la zone à urbaniser « St Augustin - Le Chemin Long» et « Giavy » en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques.

Elle est décomposée en trois secteurs :

- un secteur AUCa1 correspondant à la phase n°1 d'ouverture à l'urbanisation de la zone St Augustin/Chemin Long
- un secteur AUCa2 correspondant à la phase n°2 d'ouverture à l'urbanisation de la zone St Augustin/Chemin Long
- un secteur AUCa3 correspondant au quartier de La Giavy.

Les sous-secteurs AUCa1 et AUCa2 sont couverts par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°2 – St Augustin – Le Chemin Long dont le périmètre figure au document graphique. Les projets doivent être compatibles avec cette orientation.

Le sous-secteur AUCa3 est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 – Quartier de Gavary / La Giavy dont le périmètre figure au document graphique. Les projets doivent être compatibles avec cette orientation.

Les projets doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation thématique (OAP) n°7 – Thème patrimoine, naturel et paysager.

SOMMAIRE DE LA ZONE AUCa

<i><u>SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES</u></i>	166
ARTICLE AUCa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES	166
ARTICLE AUCa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	167
ARTICLE AUCa 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	168
<i><u>SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u></i>	169
ARTICLE AUCa 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	169
ARTICLE AUCa 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	172
ARTICLE AUCa 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	173
ARTICLE AUCa 7 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	175
<i><u>SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX</u></i>	177
ARTICLE AUCa 8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	177
ARTICLE AUCa 9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT	178

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE AUca 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont précisés dans les tableaux suivants et, le cas échéant, selon les zones, les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites dans le cadre de constructions nouvelles ou de changement de destination ou sous-destination de constructions existantes. Les destinations et sous-destinations autorisées ou autorisées sous condition doivent également être conformes aux dispositions du chapitre 6 du PLU, relatif à la prise en compte des risques, qui peut être plus restrictif.

		AUCa1	AUCa2 et AUCa3
Destination	Exploitation agricole ou forestière		
Sous destinations	Exploitation agricole	interdite	interdite
	Exploitation forestière	interdite	interdite
Destination	Habitation		
Sous destinations	Logement	interdit	interdit
	Hébergement	Interdit	interdit
Destination	Commerce et activité de service		
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	admis sous conditions (cf AUCa 2.1)	admis sous conditions (cf AUCa 2.1)
	Restauration	admise	admise
	Commerce de gros	admis	admis
	Activités de services avec une clientèle	admises	admises
	Hôtels	interdits	interdits
	Autres hébergements touristiques	interdit	interdit
	Cinéma	interdits	interdits
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics		
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	admis	admis
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	admis	admis
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	interdits	interdits
	Salles d'art et de spectacles	admises	admises
	Equipements sportifs	admis	admis
	Lieux de culte	interdits	interdits
	Autres équipements recevant du public	admis	admis
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Sous-destinations	Industrie	interdite	interdite
	Entrepôt	admis	admis
	Bureau	admis	interdit
	Centre de congrès et d'exposition	interdit	interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	admise	admise

Les destinations et sous-destinations qui ne sont ni admises, ni admises sous conditions sont interdites. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont précisés à l'article AUCa 2.

Dans les sous-secteurs AUCa1 et AUCa2 uniquement, les projets doivent également être compatibles avec le schéma d'organisation spatiale et le calendrier opérationnel de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 2 – St Augustin / Chemin Long.

Dans le sous-secteur AUCa3 uniquement, les projets doivent également être compatibles avec le schéma d'organisation spatiale et le calendrier opérationnel de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 1 – Quartier de Gavary / La Giavy.

Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones, les constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés, admis sous condition ou interdits. Ils doivent également être conformes aux dispositions du chapitre 6 du PLU, relatif à la prise en compte des risques, qui peut être plus restrictif.

		Ensemble de la zone
Destination	Autres constructions, activités, usages et affectation des sols	
	Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs	interdites
	Stationnement isolé de caravanes	interdit
	Résidences mobiles relatives à l'accueil et l'habitat des gens du voyage.	interdites
	Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	interdites
	Parcs de stationnement publics et ouvrages publics	admis
	Exploitation du sous-sol, ouverture et exploitation de carrières, gravières	interdites
	Dépôts de toute nature (ferrailles, véhicules usagés ou accidentés etc...)	admis sous condition (cf AUCa 2.2)
	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	admises sous condition (cf AUCa 2.3)
	Affouillements et exhaussements du sol	admis sous condition (cf AUCa 2.4)

Les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni admis, ni admis sous conditions sont interdits. Les constructions, activités, usages et affectations des sols admis sous conditions sont précisés à l'article AUCa 2.

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

Les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants sont admis sous conditions.

2.1. Artisanat et commerces de détails

Dans l'ensemble de la zone, sont admises les constructions à usage d'artisanat.

Les activités de commerces de détail sont :

- admises dans la limite de 200m² de surface de plancher maximum par unité foncière dans le secteur AUCa1
- interdites dans les secteurs AUCa2 et AUCa3.

2.2. Dépôts de toute nature

Dans l'ensemble de la zone, sont admis les dépôts de toute nature (bateaux, caravanes etc...) sous réserve que l'activité soit masquée par des haies ou clôtures appropriées et que toutes les mesures nécessaires soient entreprises pour limiter les nuisances visuelles et la pollution environnementale.

2.3. Installations classées pour la protection de l'environnement

Dans l'ensemble de la zone, sont admises les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont autorisées par les articles AUCa 1 ou AUCa 2, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants.

2.4. Affouillements et exhaussements

Dans l'ensemble de la zone, les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que dans le cadre d'un aménagement ou d'une construction admis par les articles AUCa1 ou AUCa2, sous le respect des dispositions de l'article AUCa 5.5.

2.5. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances.

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexe du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article AUCa 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

2.6 Réfection des locaux existants

Les locaux existants, justifiant d'une existence légale à la date d'approbation du présent PLU, dont la destination ou la sous-destination n'est pas autorisée par l'article AUCa 1 peuvent toutefois faire l'objet de travaux de réfection et d'entretien courant sans création de surface de plancher ou d'emprise (modification des ouvertures, changement de couverture, installation de panneaux photovoltaïques sur toiture...) et sous réserve du respect des dispositions opposables par les articles AUCa 3 à AUCa 9.

Les piscines sont interdites.

ARTICLE AUCa 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

3.1. Mixité sociale

Non règlementée.

3.2. Mixité fonctionnelle

Non règlementée.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUca 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Règles d'emprise au sol et de hauteur

4.1.1 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est limitée 70%.

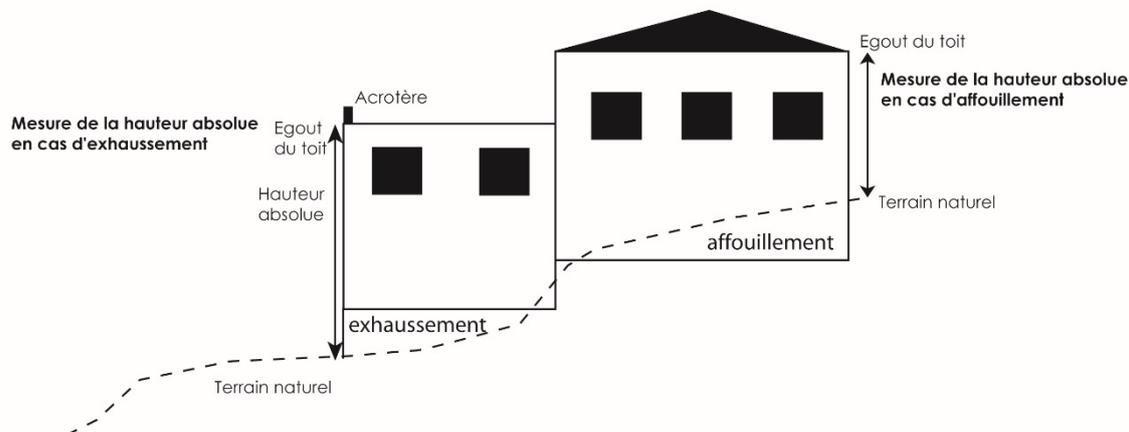
L'emprise au sol peut être dépassée (sans excéder 80% de l'unité foncière) pour la réalisation d'ouvrage de protection contre les nuisances (pollution sonore...) dans le cadre des installations classées pour la protection de l'environnement uniquement.

Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol de l'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics » n'est pas réglementée.

4.1.2 – Hauteur maximale des constructions

a) Conditions de mesure

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.



b) La hauteur absolue de tout bâtiment ou construction ne doit pas excéder 20 mètres, dans l'ensemble de la zone.

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur n'est pas réglementée pour l'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

4.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a) Les constructions doivent respecter un recul minimum par rapport à l'A570 et la RD98 :

Dans les secteurs AUCa1 et AUCa2 :

- 35m minimum de l'axe de l'axe de l'autoroute A570;
- 25m minimum de l'axe de la route départementale RD98 ;

Dans le secteur AUCa3 :

- 25m minimum de l'axe de l'axe de l'autoroute A570 et de l'axe de la route départementale RD98 ;

Des implantations différentes peuvent être admises :

- o Pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.
- o pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection de constructions existantes justifiant d'une existence légale, dans la limite de l'implantation dudit bâti ;
- o pour l'extension des constructions existantes justifiant d'une existence légale, à condition que l'extension soit implantée à 10 mètres minimum de l'axe de la RD98 ou de l'A570 ;

b) Les constructions doivent également respecter un recul de :

- 10m minimum de l'axe des routes départementales autres que la RD98;
- 5m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- o pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection de constructions existantes justifiant d'une existence légale, dans la limite de l'implantation dudit bâti ;
- o pour les abris de jardin qui peuvent être implantés à l'alignement des voies, si leur hauteur au faîtage n'excède pas 2m ;
- o pour les terrasses non couvertes, les locaux communs destinés aux ordures ménagères, les rampes d'accès au sous-sol, les rampes PMR et autres éléments d'accessibilité ;
- o l'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics » peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en recul.

4.2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter de telle manière que la distance par rapport à la limite séparative soit au minimum égale à la demie-hauteur de la construction avec un minimum de 4m.

Toutefois l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :

- dans le cas de constructions n'excédant pas 3,2m de hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ;
- pour les constructions jumelées qui pourront s'implanter en limites séparatives ;
- pour les terrasses non couvertes, les rampes d'accès au sous-sol, les rampes PMR et autres éléments d'accessibilité ;

Des implantations différentes peuvent être admises :

- o pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection de constructions existantes justifiant d'une existence légale, dans la limite de l'implantation dudit bâti ;
- o L'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics » peuvent s'implanter soit en limite soit en recul.

Les constructions devront également respecter les composantes paysagères de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 – Quartier de Gavary / La Giavy et n°2 - St Augustin – Le Chemin Long, qui prévoient la création de haie antidérive séparant les tènements fonciers des espaces agricoles environnants.

4.2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée.

DOCUMENT DE TRAVAIL

ARTICLE AUca 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**5.1. Dispositions générales**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

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

Les dispositions réglementaires de l'article 5.2 et 5.3 relatives aux couvertures et aux façades ne s'appliquent pas aux vérandas dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement avec l'ensemble du bâtiment.

Les dispositions des articles AUca 5.2 à 5.3 ne sont pas opposables à l'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

5.2. Façades

Les constructions de type industriel (constructions métalliques, ...) sont autorisées si elles sont de qualité. Les bardages métalliques, stratifiés, composites ou bois sont admis s'ils sont posés horizontalement.

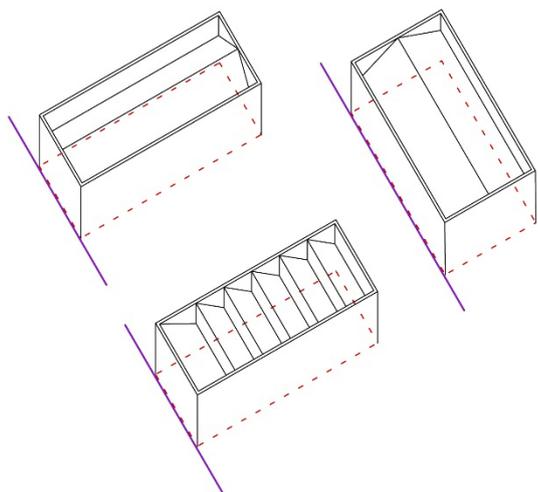
Il est recommandé de disposer les ouvertures accessibles aux engins ou poids lourds sur une autre façade que celle comportant l'entrée principale ou la vitrine.

5.3. Couvertures

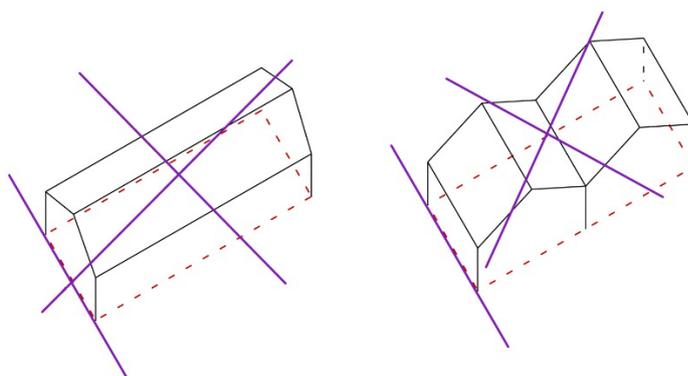
Les toitures à pans comprendront des pentes comprises entre 27 % et 35 %.

Les toitures terrasses ou de pente faible sont également autorisées.

Les constructions de type industriel (toitures en bac acier, ...) sont autorisées si elles sont masquées par un acrotère.



Constructions de type « industriel » acceptées



Constructions de type « industriel » non acceptées

Les édicules techniques (ascenseur, ventilation, ...) sont autorisés en toiture.

5.4. Clôtures

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Les brise-vues sont autorisés, s'ils sont harmonieusement intégrés dans l'environnement. Les couleurs vives ne sont pas autorisées.

Les murs pleins sont autorisés s'ils sont enduits sur les deux faces frottassé fin.

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de deux mètres par rapport au terrain naturel. Cette hauteur de deux mètres pourra être calculée à compter du niveau de la voie, lorsque celle-ci surplombe le terrain considéré.

En cas de terrain en pente, la ligne de clôture devra suivre la pente du terrain et s'harmoniser avec l'architecture des constructions.

En cas de présence d'un mur de soutènement, les murs de clôture devront respecter un recul de 1 mètre par rapport au mur de soutènement, pour éviter un effet de paroi minérale, sauf si l'ensemble de l'ouvrage (mur de soutènement + mur de clôture) ne dépasse pas 2m de hauteur en tous points. Les grillages d'une hauteur maximale de 2 mètres (sans mur) peuvent surplomber les murs de soutènement.

Afin d'obtenir une cohérence des clôtures, les projets présentés devront être élaborés en tenant compte de l'environnement direct existant ou futur. Des adaptations pourront être sollicitées afin d'aboutir à un ensemble cohérent et esthétique.

5.5. Implantation

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.

5.6. Murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin et être en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent, le cas échéant, être agrémentés de plantations grimpantes ou de haies afin de les intégrer dans le paysage environnant.

Lorsque ces murs de soutènement visent à soutenir des terres remblayées dûment autorisées et conformes aux dispositions du présent PLU (notamment article 5.5 ci-dessus), ils ne devront pas dépasser 1,50m de haut et être construits en escaliers (en respectant une distance de 1 mètre entre le mur inférieur et le mur supérieur) permettant la plantation en pied de mur.

5.7. Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est autorisée (panneaux solaires...). Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudié de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles ou sonores pour l'environnement.

ARTICLE AUca 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Principes

Afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature, les projets doivent respecter un pourcentage minimum de surfaces non imperméabilisées, par rapport à la surface totale de l'unité foncière. Certains aménagements peuvent entrer dans le décompte de cette surface selon le coefficient de pondération défini à l'article 4D des dispositions générales.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les sous-secteurs AUca1 et AUca2, les constructions et aménagements doivent respecter les composantes paysagères de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°2 – St Augustin – Le Chemin Long.

Dans le sous-secteur AUCa3, les constructions et aménagements doivent respecter les composantes paysagères de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 – Quartier de Gavary / La Giavy.

Les dispositions de l'articles AUCa 6.2 ne s'appliquent pas à l'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Elles ne s'appliquent pas non plus pour l'implantation des piscines non couvertes, les ouvrages de rétention des eaux pluviales ni sur les terrains qui ont uniquement une fonction de desserte sans droits à bâtir (voie d'un lotissement par exemple).

6.2. Pourcentage minimum de surfaces non imperméabilisées

Le pourcentage de surfaces non imperméabilisées sur le terrain doit représenter au minimum 15% de la surface totale de l'unité foncière dans le secteur AUCa1 et 10% dans les secteurs AUCa2 et AUCa3.

6.3. Haies anti-dérives

Des haies ou des dispositifs paysagers doivent séparer les tènements fonciers des espaces agricoles environnants, classés en zone A par le présent PLU, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 – Quartier de Gavary / La Giavy et n°2 – Saint-Augustin / Chemin Long et conformément à l'OAP n°7 – Thème patrimoine, naturel et paysager.

ARTICLE AUca 7 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Toute opération de construction ou d'aménagement doit prévoir la réalisation de stationnements des véhicules automobiles selon les normes suivantes.

Se référer à l'article 4E des dispositions générales pour les conditions d'application.

7.1 Cas général

		Normes imposées	Prescriptions
Destination	Commerce et activité de service		
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	1 VL / 35m ² de SPAP de commerce de détail 1 VL / 80m ² de SPAP d'artisanat	
	Restauration	1 VL / 35m ² de SPAP	
	Commerce de gros	1 VL / 400m ² de SP + 1 PL / 400m ² de SP	
	Activités de services avec une clientèle	1 VL / 35m ² de SPAP	
	Hôtels	1 VL / chambre	
	Cinéma	1 VL / 3 lits	
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics		
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Non réglementé	
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé	
	Equipements sportifs	Non réglementé	
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé	
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Sous-destinations	Entrepôt	1 VL / 400m ² de SP + 1 PL / 400m ² de SP	
	Bureau	1 VL / 35m ² de SP	(1)
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	1 VL / 35m ² de SP	

VL = véhicule léger – **PL** = poids lourd - **SP** = surface de plancher
SPAP désigne la surface de plancher des locaux où le public est admis

En complément, les dispositions suivantes sont applicables :

- (1) les immeubles d'habitation et de bureaux doivent prévoir un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux dispositions de l'article L151-30 du code de l'urbanisme, d'au moins 4 vélos pour 100m² de SP à usage de bureau.

Les vélos peuvent être superposés par un système dédié. Un dégagement suffisant doit être prévu pour manœuvrer et sortir les vélos.

Les projets doivent également prévoir, le cas échéant, des stationnements extérieurs imposés par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 – Quartier de Gavary / La Giavy ou OAP n°2 – St Augustin – Le Chemin Long. Ces stationnements viennent en complément des obligations de stationnement mentionnées plus haut.

7.2 Cas particuliers

Tout changement d'affectation ou de destination d'un local initialement destiné au stationnement des véhicules devra faire l'objet de la création de stationnement(s) afin de compenser les stationnements supprimés.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AUca 8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans les sous-secteurs AUca1 et AUca2, la desserte et les accès doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°2 – St Augustin – Le Chemin Long. Toute création de surface de plancher nouvelle n'est possible que si l'unité foncière est compatible avec les conditions prévues par l'orientation d'aménagement et de programmation.

Dans le sous-secteur AUca3, la desserte et les accès doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 – Quartier de Gavary / La Giavy. Toute création de surface de plancher nouvelle n'est possible que si l'unité foncière est desservie dans les conditions compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Desserte et accès : se référer à l'article 4F des dispositions générales pour les conditions d'application.

8.1. Conditions de desserte

Les voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 8 m de largeur de plate-forme dont 1,40 m de trottoir.

Dans les secteurs AUca1 et 2, les voies doivent également être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°2 – St Augustin – Le Chemin Long.

Les voies nouvelles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération. Ces caractéristiques correspondent aux limites techniques du matériel de lutte contre l'incendie : pente maximale de 15%, dimension des girations avec un rayon supérieur ou égal à 11 mètres, hauteur libre de 3.5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 60 mètres de longueur doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

8.2. Conditions de l'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Tout nouvel accès direct sur la RD 98 est interdit, à l'exception des accès prévus par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 (quartier de Gavary – La Giavy) et/ou OAP n°2 (St Augustin – Le Chemin Long).

8.3. Collecte des déchets

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

Les activités nécessitant des collectes spécifiques par des sociétés spécialisées devront prévoir les aires ou locaux adaptés à cet effet.

ARTICLE AUCa 9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les projets doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 – Quartier de Gavary -La Giavy et n°2 – St Augustin – Chemin Long.

9.1. Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

9.2. Assainissement

9.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau d'assainissement collectif est interdite, sauf pour des usages ponctuels (nettoyage des filtres par exemple)

9.2.2. Eaux pluviales

a) Principes

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol doivent être stockées sur l'unité foncière supportant la construction ou l'aménagement. La rétention doit permettre de stocker une capacité suffisante d'eau compte-tenu des surfaces imperméabilisées de construction (bâti, terrasses,) ou d'aménagement (pavés autobloquants, voies, accès privatif, stationnements revêtus...)

Dans les zones où un réseau pluvial existe, les eaux de ruissellement liées à l'artificialisation du sol doivent être stockées temporairement sur l'unité foncière supportant la construction ou l'aménagement, puis rejetées dans le réseau pluvial dès que la capacité dudit réseau le permet (dans les conditions définies dans le paragraphe b ci-dessous)

Dans les zones où le réseau pluvial n'existe pas ou est insuffisant, des ouvrages d'infiltration pourront être proposés (dans les conditions définies dans le paragraphe c ci-dessous)

Dans les zones où un réseau pluvial existe mais n'est pas raccordable par voie gravitaire, des ouvrages d'infiltration pourront également être proposés (dans les conditions définies dans le paragraphe c ci-dessous).

En cas d'insuffisance du réseau pluvial sans alternative possible, le projet pourra être refusé.

Des exceptions sont toutefois admises pour les travaux entraînant une faible artificialisation des sols (voir paragraphe d ci-dessous).

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit (voir paragraphe e ci-dessous).

Pour les constructions autorisées en limite de voie ou limite séparative, l'attention des constructeurs est attirée sur l'obligation de rediriger les eaux pluviales sur l'unité foncière et en aucun cas sur la voie ou les propriétés riveraines.

b) réalisation de bassin(s) de rétention temporaires des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière, objet du projet de construction ou d'aménagement, par la réalisation de bassins de rétention et leur exutoire dirigé par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Les bassins de rétention devront obligatoirement être curables, visitables (à l'exception des bassins alvéolaires qui devront pouvoir faire l'objet d'inspection par caméra), nettoyables et raccordés au réseau pluvial. Les bassins étanches seront privilégiés. Des bassins non étanches, semi-étanches ou des noues paysagères sont également autorisés sous réserve :

- de démontrer la capacité du sol à absorber les eaux pluviales ;
- de justifier la compatibilité de tels ouvrages avec la hauteur de la nappe phréatique.

Afin d'éviter des rejets excédant la capacité des réseaux pluviaux existants, ces dispositifs seront dimensionnés comme suit :

<p>Volume utile \geq 100 litres x nombre de m² imperméabilisés.</p> <p>Débit de fuite du bassin \leq 15 litres/seconde/hectare intercepté</p>
--

Les prescriptions du présent paragraphe pourront être adaptées :

- en fonction des prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales en vigueur ;
- des études hydrauliques et/ou de perméabilité de sol réalisées sur le terrain ;
- des prescriptions du dossier établi en application de l'article R214-1 et suivants du code de l'environnement (loi sur l'eau) et validé par l'autorité compétente.

c) réalisation d'autre(s) type(s) d'ouvrage(s)

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau pluvial, ou lorsque ce dernier n'est pas raccordable par voie gravitaire, des bassins d'infiltration (non étanches) curables, visitables et nettoyables pourront être autorisés sous réserve :

- de démontrer la capacité du sol à absorber les eaux pluviales ;
- de justifier la compatibilité de tels ouvrages avec la hauteur de la nappe phréatique ;
- de ne pas porter préjudice aux propriétés riveraines ;
- que les canalisations de collecte soient équipées de regards filtrants.

Ces dispositifs seront dimensionnés comme suit :

<p>Volume utile \geq 100 litres x nombre de m² imperméabilisés.</p>

Les prescriptions du présent paragraphe pourront être adaptées :

- en fonction des prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales en vigueur ;
- des études hydrauliques et/ou de perméabilité de sol réalisées sur le terrain ;
- des prescriptions du dossier établi en application de l'article R214-1 et suivants du code de l'environnement (loi sur l'eau) et validé par l'autorité compétente.

d) Exceptions

La création d'un ouvrage de rétention n'est pas obligatoire :

- dans les lots à bâtir d'un lotissement approuvé lorsque les ouvrages de rétention ou d'infiltration conformes au présent article ont déjà été réalisés par le lotisseur ;
- lors de travaux dont l'emprise au sol ne dépasse pas 50m² sur des terrains bâtis. Pour le calcul de ce seuil sont pris en compte l'ensemble des travaux réalisés depuis l'approbation du présent PLU ;

e) Rejets d'effluents pollués

Afin de ne pas rejeter dans le réseau pluvial des eaux de nature industrielle (hydrocarbures en général et tout particulièrement des matières volatiles - benzol, essence,) , des huiles ou des polluants organiques, tout établissement industriel ou commercial pouvant engendrer de tels rejets doit être équipé de débourbeurs-séparateurs adaptés au risque de pollution. Ces équipements devront être dépourvus de by-pass.

Cette obligation s'impose également pour les surfaces de stationnement de ces établissements.

Cet ensemble de séparation devra faire l'objet d'une étude technique de dimensionnement et être soumis le cas échéant à l'approbation de l'autorité compétente.

9.3. Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

En cas d'insuffisance du réseau électrique, le projet pourra être refusé.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être privilégiés en souterrain.

Le projet devra être conforme aux dispositions du règlement de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

Tous projets de construction à usage d'activités, et tous projets de lotissement impliquant la création d'une voie nouvelle doivent prévoir le raccordement des lots à bâtir au(x) réseau(x) de fibre optique professionnels (FTTO), lorsqu'un tel réseau dessert le quartier.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUCs

Caractère de la zone

La zone **AUCs** correspond à la zone à urbaniser « La Bastidette » en vue de la réalisation d'équipements publics ou d'intérêts collectifs, d'hébergements et de services.

Elle est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°4 – La Bastidette dont le périmètre figure au document graphique.

Les projets doivent être compatibles avec cette orientation.

Les projets doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation thématique (OAP) n°7 – Thème patrimoine, naturel et paysager.

SOMMAIRE DE LA ZONE AUCs

<i><u>SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES</u></i>	182
ARTICLE AUCs 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES	182
ARTICLE AUCs 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	183
ARTICLE AUCs 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	184
<i><u>SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u></i>	185
ARTICLE AUCs 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	185
ARTICLE AUCs 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	187
ARTICLE AUCs 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	189
ARTICLE AUCs 7 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	190
<i><u>SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX</u></i>	191
ARTICLE AUCs 8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	191
ARTICLE AUCs 9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT	192

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE AUCs 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont précisées dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones, les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites dans le cadre de constructions nouvelles ou de changement de destination ou sous-destination de constructions existantes. Les destinations et sous-destinations autorisées ou autorisées sous condition doivent également être conformes aux dispositions du chapitre 6 du PLU, relatif à la prise en compte des risques, qui peut être plus restrictif.

		Ensemble de la zone
Destination	Exploitation agricole ou forestière	
Sous destination	Exploitation agricole	interdite
	Exploitation forestière	interdite
Destination	Habitation	
Sous destinations	Logement	Admis sous condition (cf AUCs 2.1)
	Hébergement	admis
Destination	Commerce et activité de service	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	interdits
	Restauration	interdit
	Commerce de gros	interdit
	Activités de services avec une clientèle	admises
	Hôtels	admis
	Autres hébergements touristiques	interdits
	Cinéma	interdit
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	admis
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	admis
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	admis
	Salles d'art et de spectacles	admis
	Equipements sportifs	admis
	Lieux de culte	interdit
	Autres équipements recevant du public	admis
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	Industrie	interdite
	Entrepôt	interdit
	Bureau	interdit
	Centre de congrès et d'exposition	interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	interdite

Les destinations et sous-destinations qui ne sont ni admises, ni admises sous conditions sont interdites.
Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont précisées à l'article AUCs 2.

Les projets doivent également être compatibles avec le schéma d'organisation spatiale et le calendrier opérationnel de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 4 – La Bastidette.

Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones, d'autres constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés, admis sous condition ou interdits. Ils doivent également être conformes aux dispositions du chapitre 6 du PLU, relatif à la prise en compte des risques, qui peut être plus restrictif.

		Ensemble de la zone
Destination	Autres constructions, activités, usages et affectation des sols	
	Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs	interdites
	Stationnement isolé de caravanes	interdit
	Résidences mobiles relatives à l'accueil et l'habitat des gens du voyage.	interdites
	Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	interdites
	Parcs de stationnement publics et ouvrages publics	admis
	Exploitation du sous-sol, ouverture et exploitation de carrières, gravières	interdites
	Dépôts de toute nature (ferrailles, véhicules usagés ou accidentés etc...)	interdits
	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	admis sous condition (cf AUCs 2.2)
	Affouillements et exhaussements du sol	admis sous condition (cf AUCs 2.3)

Les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni admis, ni admis sous conditions sont interdits.
Les constructions, activités, usages et affectations des sols admis sous conditions sont précisés à l'article AUCs 2.

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

Les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants sont admis sous conditions.

2.1. Logements de service ou de fonction

Sont admis les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des activités autorisées ou les logements de services liés à l'exercice d'un service public, à condition que le logement soit situé sur le même terrain que l'activité autorisée et dans la limite de 130m² de surface de plancher par logement.

2.2 Installations classées pour la protection de l'environnement

Dans l'ensemble de la zone, sont admises les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration dans le cadre du régime des installations classées, dès lors qu'elles sont autorisées par les articles AUCs 1 ou AUCs 2, qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants.

2.3 Affouillements et exhaussements du sol

Dans l'ensemble de la zone, les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que dans le cadre d'un aménagement ou d'une construction admis par les articles AUCs 1 ou AUCs 2, sous le respect des dispositions de l'article AUCs 5.5.

2.4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances.

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article AUCs 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE AUCs 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**3.1. Mixité sociale**

Non règlementée.

3.2. Mixité fonctionnelle

Non règlementée.

DOCUMENT DE TRAVAIL

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUCs 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Règles d’emprise au sol et de hauteur

4.1.1 – Emprise au sol des constructions

L’emprise au sol est limitée à 40%.

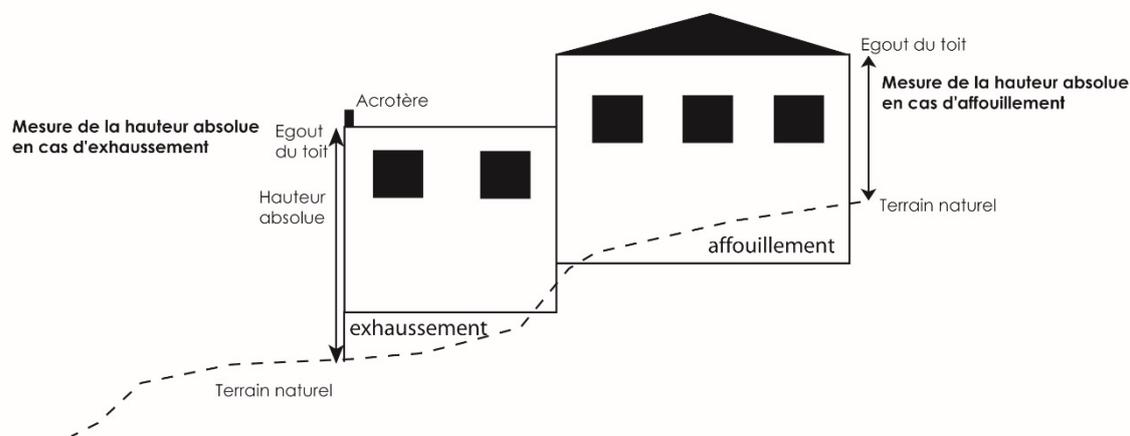
L’emprise au sol des piscines non couvertes n’est pas règlementée.

L’emprise au sol de l’ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d’intérêt collectif et services publics » n’est pas règlementée.

4.1.2 – Hauteur maximale des constructions

a) Conditions de mesure

La hauteur absolue d’un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu’au niveau de l’égout du toit.



b) La hauteur absolue de tout bâtiment ou construction ne doit pas excéder 9m de hauteur.

Une hauteur de 2 mètres supplémentaire pourra être autorisée pour les éléments techniques de faible superficie (exemple : édicule ascenseur, couverture escalier...).

Une hauteur de 12 mètres est autorisée pour les dispositifs de communication radioélectriques (antennes de téléphonie mobile par exemple) s’ils sont parfaitement intégrés dans leur environnement par un dispositif permettant de les masquer depuis l’espace public (pylône-arbre par exemple...)

4.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en recul.

Elles doivent également respecter les composantes paysagères de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°4 – La Bastidette, qui prévoit le traitement paysager de l'interface avec le chemin du Moulin 1^{er}, et la voie de desserte interne.

4.2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter de telle manière que la distance par rapport à la limite séparative soit au moins égale 4 mètres.

Toutefois l'implantation sur les limites séparatives est autorisée pour les terrasses non couvertes, les rampes d'accès au sous-sol, les rampes PMR et autres éléments d'accessibilité.

L'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics » peut s'implanter soit en limite soit en recul.

Les constructions devront également respecter les composantes paysagères de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°4 – La Bastidette, qui prévoit le traitement paysager de certaines limites séparatives et/ou la création de haie antidérive séparant les tènements fonciers des espaces agricoles environnants.

4.2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée.

ARTICLE AUCs 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

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

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

Les dispositions des articles AUCs 5.2 à 5.3 ne sont pas opposables à l'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

5.2. Façades

Toute imitation de matériaux est interdite, telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Sont interdits tous les enduits à forte rugosité.

Les climatiseurs, ainsi que tous équipements techniques (paraboles, etc...) ne doivent pas être visibles depuis la voie d'accès, sauf s'ils sont intégrés dans la composition d'ensemble du projet par un coffre ou un cache adapté et ne gênent pas de débord sur le domaine public.

Les dimensions et proportions des balcons et des ouvertures, doivent respecter celles existantes dans la zone.

5.3. Couvertures

Les toitures à pans comprendront des pentes comprises entre 27 % et 35 %. Dans ce cas, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal ou romanes présentant un aspect vieilli. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Les constructions devront obligatoirement prévoir un double rang de génoises ou une corniche (sauf pour les toitures terrasses).

Les toitures terrasses ou de pente faible sont autorisées.

Elles doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal. Dans le cas de toitures terrasses, l'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur le plan architectural et à habiller ou à capoter ou à intégrer par un acrotère.

Les tropéziennes sont autorisées et assimilées aux toitures terrasses. Dans ce cas, l'égout correspond à l'évacuation des eaux au-dessus de l'étanchéité.

Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

Les descentes pluviales, chéneaux et gouttières seront, lorsqu'ils sont prévus, réalisés en métal (zinc, cuivre, acier, aluminium).

Les panneaux solaires seront autorisés sur les toitures, soit apposés, soit intégrés, mais devront présenter un recul d'un mètre par rapport à l'égout du toit.

Les édifices techniques (ascenseur, ventilation, ...) sont autorisés en toiture mais doivent être conçus pour être le moins visible depuis les voies d'accès.

5.4. Clôtures

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Les brise-vues sont autorisés, s'ils sont harmonieusement intégrés dans l'environnement. Les couleurs vives ne sont pas autorisées.

Les murs pleins sont autorisés s'ils sont enduits sur les deux faces frottassé fin.

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de deux mètres par rapport au terrain naturel. Cette hauteur de deux mètres pourra être calculée à compter du niveau de la voie, lorsque celle-ci surplombe le terrain considéré.

En cas de terrain en pente, la ligne de clôture devra suivre la pente du terrain et s'harmoniser avec l'architecture des constructions.

En cas de présence d'un mur de soutènement, les murs de clôture devront respecter un recul de 1 mètre par rapport au mur de soutènement, pour éviter un effet de paroi minérale, sauf si l'ensemble de l'ouvrage (mur de soutènement + mur de clôture) ne dépasse pas 2m de hauteur en tous points. Les grillages d'une hauteur maximale de 2 mètres (sans mur) peuvent surplomber les murs de soutènement.

Les portails seront de formes simples, d'aspect métal ou d'aspect bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporés dans le mur de clôture.

Afin d'obtenir une cohérence des clôtures, les projets présentés devront être élaborés en tenant compte de l'environnement direct existant ou futur. Des adaptations pourront être sollicitées afin d'aboutir à un ensemble cohérent et esthétique.

5.5. Implantation

Toutes les constructions et piscines devront s'adapter aux terrains – ni déblais, ni remblais autres que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées, en particulier pour les terrains en déclivité ou en restanques.

Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Il est obligatoire de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Dans le cas où tout ou partie des restanques serait démoli, elles devront être reconstituées pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.

L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

5.6. Murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin et être en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent, le cas échéant, être agrémentés de plantations grimpantes ou de haies afin de les intégrer dans le paysage environnant.

Lorsque ces murs de soutènement visent à soutenir des terres remblayées dûment autorisées et conformes aux dispositions du présent PLU (notamment article 5.5 ci-dessus), ils ne devront pas dépasser 1,50m de haut et être construits en escaliers (en respectant une distance de 1 mètre entre le mur inférieur et le mur supérieur) permettant la plantation en pied de mur.

5.7. Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est autorisée (panneaux solaires...). Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudiée de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles ou sonores pour l'environnement. Les panneaux solaires seront autorisés sur les toitures, soit apposés, soit intégrés, mais devront présenter un recul d'un mètre par rapport à l'égout du toit.

ARTICLE AUCs 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions générales

Afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature, les projets doivent respecter un pourcentage minimum de surfaces non imperméabilisées, par rapport à la surface totale de l'unité foncière. Certains aménagements peuvent entrer dans le décompte de cette surface selon le coefficient de pondération défini à l'article 4D des dispositions générales.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions et aménagements doivent respecter les composantes paysagères de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°4 – La Bastidette.

Les dispositions des articles AUCs 6.2 et 6.3 ne s'appliquent pas à l'ensemble des sous-destinations admises dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Elles ne s'appliquent pas non plus pour l'implantation des piscines non couvertes, les ouvrages de rétention des eaux pluviales ni sur les terrains qui ont uniquement une fonction de desserte sans droits à bâtir (voie d'un lotissement par exemple).

6.2. Pourcentage minimum de surfaces non imperméabilisées

Le pourcentage de surfaces non imperméabilisées sur le terrain doit représenter au minimum 30% de la surface totale de l'unité foncière.

6.3. Aires de stationnement

Les aires de stationnement extérieures, de 10 places et plus, devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées. Il est préconisé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

Lorsque des plantations d'arbre sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres de haute tige.

6.4. Traitement des interfaces

Des arbres de hautes tiges devront être plantés, conformément aux composantes paysagères de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°4 – La Bastidette.

6.5. Haies anti-dérives

Des haies ou des dispositifs paysagers doivent séparer les tènements fonciers des espaces agricoles environnants, classés en zone A par le présent PLU, en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 4 – La Bastidette et conformément à l'OAP n°7 – Thème patrimoine naturel et paysager (« haie anti-dérive »)

ARTICLE AUCs 7 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Toute opération de construction ou d'aménagement doit prévoir la réalisation de stationnements des véhicules automobiles selon les normes suivantes.

Se référer à l'article 4E des dispositions générales pour les conditions d'application.

7.1 Cas général

		Normes imposées	Prescriptions
Destination	Habitation		
Sous-destinations	Logement (de fonction)	1 VL / 35m ² de SP	
	Hébergement	1 VL / 35m ² de SP	(1)(2)(3)(4)
Destination	Commerce et activité de service		
Sous-destinations	Activités de services avec une clientèle	1 VL / 25m ² de SPAP	
	Hôtels	1 VL / chambre	
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics		
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non règlementé	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non règlementé	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Non règlementé	
	Salles d'art et de spectacles	Non règlementé	
	Equipements sportifs	Non règlementé	
	Autres équipements d'intérêt collectif	Non règlementé	

VL = véhicule léger - **SP** = surface de plancher

SPAP désigne la surface de plancher des locaux destinés où l'accueil du public est admis.

En complément, les dispositions suivantes sont applicables :

- (1) les immeubles d'habitation doivent prévoir un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux dispositions de l'article L151-30 du code de l'urbanisme, d'au moins 1 vélo/logement. Les vélos peuvent être superposés par un système dédié. Un dégagement suffisant doit être prévu pour manœuvrer et sortir les vélos.
- (2) il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement pour les logements visés au 1^{er} et 1^{er} bis de l'article L151-34 du code de l'urbanisme (logements sociaux).
- (3) il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement pour les logements visés au 3^o de l'article L151-34 du code de l'urbanisme (résidences universitaires). Trois places d'hébergement d'une résidence universitaire équivalent à un logement.
- (4) il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées visés par le 2^o de l'article L151-34 du code de l'urbanisme. Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD...) équivalent à un logement.

Les projets doivent également prévoir, le cas échéant, des stationnements extérieurs imposés par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°4 – La Bastidette. Ces stationnements viennent en complément des obligations de stationnement mentionnées plus haut.

7.2 Cas particuliers

Tout changement d'affectation ou de destination d'un local initialement destiné au stationnement des véhicules devra faire l'objet de la création de stationnement(s) afin de compenser les stationnements supprimés.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AUCs 8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Desserte et accès : se référer à l'article 4F des dispositions générales pour les conditions d'application.

La desserte et les accès doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°4– La Bastidette.

8.1. Conditions de la desserte

Voie principale interne figurant sur l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°4 – La Bastidette

La voie principale doit présenter une largeur minimum de 9 mètres de largeur minimum dont :

- 1.50m de trottoir et/ou voie douce;
- 2.50m de stationnements sur tout ou partie de la voie.

Elle doit comporter à son extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Autres voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à :

- 6,5m de largeur de plate-forme dont 1,40 m de trottoir pour les voies à double sens ;
- 5m de largeur de plate-forme dont 1,40 m de trottoir pour les voies à sens unique.

Les voies nouvelles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération. Ces caractéristiques correspondent aux limites techniques du matériel de lutte contre l'incendie : pente maximale de 15%, dimension des girations avec un rayon supérieur ou égal à 11 mètres, hauteur libre de 3.5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 60 mètres de longueur doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

8.2. Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Des accès provisoires pourront être accordés directement depuis le chemin du Moulin 1^{er}.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

8.3. Collecte des déchets

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

ARTICLE AUCs 9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

9.1. Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

9.2. Assainissement

9.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau d'assainissement collectif est interdite, sauf pour des usages ponctuels (nettoyage des filtres par exemple)

9.2.2. Eaux pluviales

a) Principes

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol doivent être stockées sur l'unité foncière supportant la construction ou l'aménagement. La rétention doit permettre de stocker une capacité suffisante d'eau compte-tenu des surfaces imperméabilisées de construction (bâti, terrasses,) ou d'aménagement (pavés autobloquants, voies, accès privatif, stationnements revêtus...)

Dans les zones où un réseau pluvial existe, les eaux de ruissellement liées à l'artificialisation du sol doivent être stockées temporairement sur l'unité foncière supportant la construction ou l'aménagement, puis rejetées dans le réseau pluvial dès que la capacité dudit réseau le permet (dans les conditions définies dans le paragraphe b ci-dessous)

Dans les zones où le réseau pluvial n'existe pas ou est insuffisant, des ouvrages d'infiltration pourront être proposés (dans les conditions définies dans le paragraphe c ci-dessous)

Dans les zones où un réseau pluvial existe mais n'est pas raccordable par voie gravitaire, des ouvrages d'infiltration pourront également être proposés (dans les conditions définies dans le paragraphe c ci-dessous).

En cas d'insuffisance du réseau pluvial sans alternative possible, le projet pourra être refusé.

Des exceptions sont toutefois admises pour les travaux entraînant une faible artificialisation des sols (voir paragraphe d ci-dessous).

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit (voir paragraphe e ci-dessous).

Pour les constructions autorisées en limite de voie ou limite séparative, l'attention des constructeurs est attirée sur l'obligation de rediriger les eaux pluviales sur l'unité foncière et en aucun cas sur la voie ou les propriétés riveraines.

b) réalisation de bassin(s) de rétention temporaires des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière, objet du projet de construction ou d'aménagement, par la réalisation de bassins de rétention et leur exutoire dirigé par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Les bassins de rétention devront obligatoirement être curables, visitables (à l'exception des bassins alvéolaires qui devront pouvoir faire l'objet d'inspection par caméra), nettoyables et raccordés au réseau pluvial. Les bassins étanches seront privilégiés. Des bassins non étanches, semi-étanches ou des noues paysagères sont également autorisés sous réserve :

- de démontrer la capacité du sol à absorber les eaux pluviales ;
- de justifier la compatibilité de tels ouvrages avec la hauteur de la nappe phréatique.

Afin d'éviter des rejets excédant la capacité des réseaux pluviaux existants, ces dispositifs seront dimensionnés comme suit :

Volume utile \geq 100 litres x nombre de m² imperméabilisés.

Débit de fuite du bassin \leq 15 litres/seconde/hectare intercepté

Les prescriptions du présent paragraphe pourront être adaptées :

- en fonction des prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales en vigueur ;
- des études hydrauliques et/ou de perméabilité de sol réalisées sur le terrain ;
- des prescriptions du dossier établi en application de l'article R214-1 et suivants du code de l'environnement (loi sur l'eau) et validé par l'autorité compétente.

c) réalisation d'autre(s) type(s) d'ouvrage(s)

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau pluvial, ou lorsque ce dernier n'est pas raccordable par voie gravitaire, des bassins d'infiltration (non étanches) curables, visitables et nettoyables pourront être autorisés sous réserve :

- de démontrer la capacité du sol à absorber les eaux pluviales ;
- de justifier la compatibilité de tels ouvrages avec la hauteur de la nappe phréatique ;
- de ne pas porter préjudice aux propriétés riveraines ;
- que les canalisations de collecte soient équipées de regards filtrants.

Ces dispositifs seront dimensionnés comme suit :

Volume utile \geq 100 litres x nombre de m² imperméabilisés.

Les prescriptions du présent paragraphe pourront être adaptées :

- en fonction des prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales en vigueur ;
- des études hydrauliques et/ou de perméabilité de sol réalisées sur le terrain ;
- des prescriptions du dossier établi en application de l'article R214-1 et suivants du code de l'environnement (loi sur l'eau) et validé par l'autorité compétente.

d) Exceptions

La création d'un ouvrage de rétention n'est pas obligatoire dans les lots à bâtir d'un lotissement approuvé lorsque les ouvrages de rétention ou d'infiltration conformes au présent article ont déjà été réalisés par le lotisseur.

e) Rejets d'effluents pollués

Afin de ne pas rejeter dans le réseau pluvial des eaux de nature industrielle (hydrocarbures en général et tout particulièrement des matières volatiles - benzol, essence, etc), des huiles ou des polluants organiques, tout établissement industriel ou commercial pouvant engendrer de tels rejets doit être équipé de débourbeurs-séparateurs adaptés au risque de pollution. Ces équipements devront être dépourvus de by-pass.

Cet ensemble de séparation devra faire l'objet d'une étude technique de dimensionnement et être soumis le cas échéant à l'approbation de l'autorité compétente.

9.3. Réseaux divers

Toute construction nouvelle doit être implantée à proximité d'un point d'eau incendie, conformément aux dispositions du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie opposable.

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

En cas d'insuffisance du réseau électrique, le projet pourra être refusé.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être privilégiés en souterrain.

Le projet devra être conforme aux dispositions du règlement de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

Tous projets de construction, et tous projets de lotissement impliquant la création d'une voie nouvelle doivent prévoir le raccordement des lots à bâtir au(x) réseau(x) de fibre optique professionnels (FTTO), lorsqu'un tel réseau dessert le quartier.

CHAPITRE 4 | LES ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

Les zones agricoles A correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou à des équipements collectifs compatibles avec l'activité agricole sont seules autorisées.

La zone A comprend :

- un secteur **Ai**, agricole préservé strictement inconstructible, correspondant à la zone agricole du secteur sud du Fenouillet présentant une sensibilité paysagère
- un secteur **Aph** correspondant au pôle horticole de la Bastidette
- un secteur **Aj** correspondant à un secteur pour des jardins familiaux

La zone A est concernée pour partie par la prise en compte du risque d'incendie de forêt. Dans les zones classées F1 ou F2 du document graphique, les autorisations d'urbanisme doivent être conformes avec les règles de la zone A, augmentées de celles fixées par la zone F1 ou F2 potentiellement concernée. Dans tous les cas, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

Les projets doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation thématique (OAP) n°7 – Thème patrimoine, naturel et paysager.

SOMMAIRE DE LA ZONE A

<i><u>SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES</u></i>	196
ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES	196
ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	196
ARTICLE A 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	200
<i><u>SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u></i>	201
ARTICLE A 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	201
ARTICLE A 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	203
ARTICLE A 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	204
ARTICLE A 7 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	204
<i><u>SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX</u></i>	205
ARTICLE A 8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	205
ARTICLE A 9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT	205

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

En particulier, sont interdits :

- La cabanisation ;
- L'implantation de centrales solaires ou photovoltaïques au sol ;
- Les terrains de camping et de caravaning, le stationnement isolé de caravanes ou de roulottes qu'elle qu'en soit la durée, (exceptés l'accueil de campeurs dans le cadre d'activités agritouristiques dans le prolongement de la production agricole et utilisant l'exploitation agricole existante, tel qu'autorisé par l'article A2) ;
- Les Parcs résidentiels de Loisirs, l'habitat insolite sous toutes ces formes (yourtes, cabanes dans les arbres, bus aménagé, ...), les résidences mobiles de loisirs (mobil-home, roulottes tractées), les habitations légères de loisirs permanentes ou temporaires (notamment 'tiny houses'...);
- Les dépôts de toute nature (gravats, remblais, ferraille, ...) non liés à un usage agricole ou susceptibles d'apporter des nuisances à la qualité des sols ainsi qu'aux eaux souterraines ;
- L'extraction de terre végétale, l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés à un usage agricole ou à une destination agricole.

Les constructions, aménagements, activités et usages autorisés par l'article A 2 doivent également être conformes aux dispositions du chapitre 6 du PLU, relatif à la prise en compte des risques, qui peut être plus restrictif.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après.

Rappel : Dans les zones soumises à une OAP N°7 - THÈME PATRIMOINE, NATUREL ET PAYSAGER, les autorisations d'urbanisme doivent être conformes avec les règles de la zone A, augmentées de celles fixées par l'OAP. Dans tous les cas, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

2.1. Constructions liées et nécessaires à une activité agricole

a) Dans les zones A (hors secteurs Ai et Aph), sont autorisés, à condition qu'ils soient directement nécessaires et liés à l'exploitation agricole (telle que définie dans le chapitre 9) en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
- l'aménagement des bâtiments existants pour l'accueil journalier des salariés de l'exploitation (vestiaires, douches, salles de repos...), dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail. La construction d'un nouveau bâtiment pourra être admise, dans la limite de 40m² d'emprise au sol, lorsque l'aménagement d'un local existant n'est pas possible ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

Le critère de regroupement autour du siège d'exploitation pourra être écarté à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité

technique, juridique ou économique dûment démontrée.

b) Dans les zones A (hors secteurs Ai et Aph), sont autorisées, à condition que l'activité agricole (telle que définie dans le chapitre 9) nécessite la présence permanente sur site, en respectant le caractère de la zone et en étant regroupées autour du siège d'exploitation :

- les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les bâtiments qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, annexes, réserve d'eau, etc.), dans la limite d'une construction par exploitation et d'une surface de plancher maximale totale de 300m² (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 ;

c) Dans les zones A (hors secteurs Ai et, Aph), sont autorisées, à condition qu'elles soient directement nécessaires et liées à l'exploitation agricole (telle que définie dans le chapitre 9) en respectant le caractère de la zone :

- l'implantation de bâtiments nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA).
- la création ou l'agrandissement de retenues d'eaux pluviales (retenue collinaire, bassin de stockage, mare...) destinées aux besoins des exploitations agricoles dans le respect de la réglementation en vigueur.
- les installations agrivoltaïques (telles que définies dans le chapitre 9) nécessaires à l'exploitation agricole, après accord de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

d) Dans les zones A (hors secteurs Ai et, Aph), sont autorisées, à condition qu'elles soient liées à l'exploitation agricole (telle que définie dans le chapitre 9) en respectant le caractère de la zone :

- La création d'une unité de production de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, telle que définit par le Code Rural et de la Pêche Maritime

2.2. Aménagements s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole

Dans les zones A (hors secteurs Ai) , sont autorisées, à condition qu'elles soient directement nécessaires et liées à l'exploitation agricole (telle que définie dans le chapitre 9) en respectant le caractère de la zone, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

2.3. Activités agritouristiques

Dans les zones A (hors secteurs Ai et Aph), sont autorisés, à condition qu'ils s'inscrivent dans le prolongement de la production agricole et utilisent l'exploitation agricole existante (telle que définie dans le chapitre 9) comme support :

- l'aménagement de bâtiments existants en vue de favoriser les activités agritouristiques, sous réserve que ces bâtiments ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation ;
- l'accueil de campeurs, 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 autocaravanes (camping-cars), à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau. Il sera demandé de veiller à l'intégration paysagère de ces installations.

2.4. Pôle horticole de la Bastidette

Dans la zone Aph uniquement, sont autorisés, à condition qu'ils soient directement nécessaires et liés à l'exploitation agricole (telle que définie dans le chapitre 9) :

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
- Les installations agrivoltaïques répondant aux conditions de l'article L314-36 du code de l'énergie ou tout article s'y substituant (voir chapitre 9 du présent règlement), sous réserve de l'accord de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

2.5. Jardins familiaux

Dans la zone Aj uniquement, sont admis lorsqu'ils sont nécessaires au bon fonctionnement de jardins familiaux au sens de l'article L561-1 du code rural :

- les ouvrages techniques d'intérêt collectif ;
- les cabanes à outils dans la limite de 1.5 m² / cabane.

Ces cabanes à outils n'ont vocation qu'à permettre le stockage de matériels de jardinage.

2.6. Extension des bâtiments d'habitation

Dans les zones A (hors secteur Ai), les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions et d'annexes, même lorsqu'ils ne sont pas ou plus liés à une exploitation agricole, à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous les réserves suivantes :

- l'extension des bâtiments d'habitation sans lien avec une exploitation, dès lors :
 - o que les bâtiments justifient d'une existence légale ;
 - o que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m² ;
 - o que le projet ne conduise pas à un accroissement, par bâtiment d'habitation, de 50% de la surface de plancher existante et de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 200m² de surface de plancher et d'emprise au sol (existant + extension) ;
 - o qu'une seule extension est autorisée par bâtiment d'habitation, à compter de la date d'approbation du PLU ;
 - o que des haies ou des dispositifs paysagers séparent les tènements fonciers accueillant les extensions des espaces agricoles environnants, selon prescriptions de l'OAP n°7 - Thème patrimoine, naturel et paysager (« haie anti-dérive »)
- les annexes des bâtiments d'habitation sans lien avec une exploitation, dès lors :
 - o que les bâtiments d'habitation (support de l'annexe) justifient d'une existence légale ;
 - o que la surface de plancher initiale du bâtiment d'habitation (support de l'annexe) soit au moins égale à 50m² ;
 - o que les constructions annexes ne soient pas éloignées de plus de 30m du bâtiment d'habitation ;
 - o que l'emprise au sol de ces annexes ne dépasse pas 60m² (toutes annexes incluses, à l'exception des piscines) ;
 - o que l'emprise au sol des piscines non couvertes ne dépassent pas 80m² ;
 - o que les piscines couvertes ne dépassent pas 50m² ;
 - o que des haies ou des dispositifs paysagers proches séparent les tènements fonciers accueillant les annexes des espaces agricoles environnants, selon prescriptions de l'OAP n°7 - Thème patrimoine, naturel et paysager (« haie anti-dérive »)

Les annexes s'entendent, au sens de cet article comme des constructions dépendantes d'une construction plus importante qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par l'affectation principale (garages, abris jardins, locaux techniques...).

Les bâtiments d'habitation et leurs annexes, justifiant d'une existence légale, peuvent également faire l'objet de travaux de réfection et d'entretien courant (modification des ouvertures, changement de couverture, installation de panneaux photovoltaïques sur toiture...) sous réserve du respect des dispositions opposables par les articles A3 à A9.

2.7. Ouvrages techniques d'intérêt collectif

Dans l'ensemble de la zone, sont admis les ouvrages techniques d'intérêt collectif (pylônes, antennes et relais de télécommunication, ouvrages de franchissements, passerelles, postes de transformation électrique, voies et réseaux...) dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les pistes d'accès, installations, aménagements, constructions temporaires, dépôts de matériaux et affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la mise en œuvre des travaux d'amélioration du système ferroviaire dans le cadre du projet de Ligne Nouvelle Provence-Côte-d'Azur sont également admis, dans les périmètres de travaux ferroviaires potentiels, sous les réserves prévues par l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

2.8. Changement de destination des bâtiments identifiés

Dans l'ensemble de la zone, est autorisé le changement de destination, des bâtiments ou portions de bâtiments identifiés sur les fiches d'identification (pièce « changement de destination ») du présent PLU, justifiant d'une existence légale à la date d'approbation du présent PLU, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

La ou les destinations autorisées figurent sur la fiche de changement de destination. Aucune autre destination n'est autorisée.

Les bâtiments peuvent toutefois conserver leur destination actuelle.

Rappel : les bâtiments ou portions des bâtiments, objet du changement de destination, doivent justifier d'une existence légale (permis de construire délivré et/ou existence antérieure au 15 juin 1943). L'identification par le PLU ne vaut pas justification de l'existence légale.

Rappel : Dans les zones soumises à une OAP N°7 - THÈME PATRIMOINE, NATUREL ET PAYSAGER, les autorisations d'urbanisme doivent être conformes avec les règles de la zone A, augmentées de celles fixées par l'OAP. Dans tous les cas, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

Rappel : Les changements de destination sont admis sous réserve du respect des dispositions de l'ensemble des articles A3 à A9, notamment concernant l'accès, la capacité des réseaux, la défense incendie....

2.9. Affouillements et exhaussements du sol

Dans les zones A (hors secteur Ai), sont autorisés les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

2.10. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites par les articles A1 ou A2 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

2.11. Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées :

- La reconstruction à l'identique est autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme ;
- En outre, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE A 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**3.1. Mixité sociale**

Non règlementée.

3.2. Mixité fonctionnelle

Non règlementée.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Règles d'emprise au sol et de hauteur

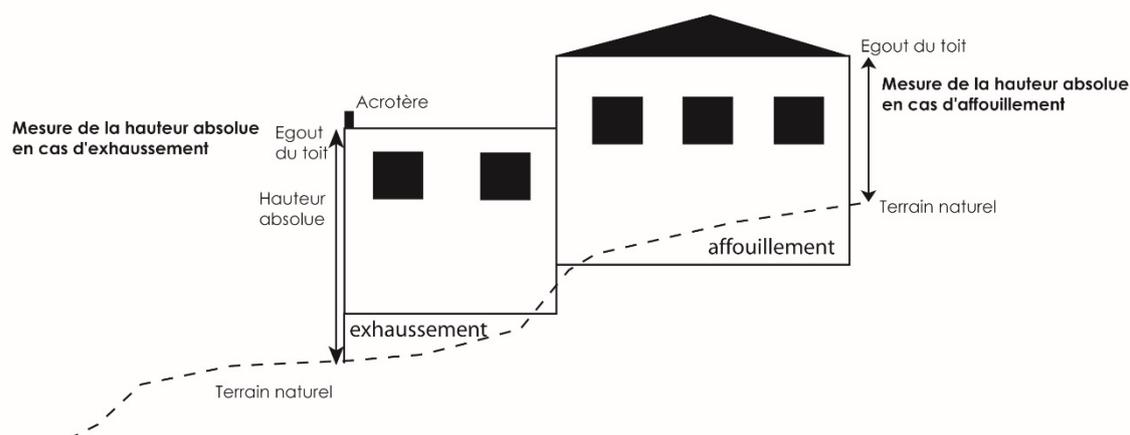
4.1.1 – Emprise au sol des constructions

Non règlementée.

4.1.2 – Hauteur maximale des constructions

a) Conditions de mesure

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.



b) La hauteur absolue de tout bâtiment ou construction ne doit pas excéder :

- 7m pour les bâtiments à usage d'habitation, liés ou non à une exploitation agricole ;
- 3,5m pour les annexes desdits bâtiments ;
- 2.5m pour les cabanes à outils autorisées dans le secteur Aj ;
- 5m à l'égout du toit et 8m au faîtage pour les bâtiments techniques agricoles. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

La hauteur n'est pas règlementée pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif.

4.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a)** Les constructions doivent respecter un recul minimum par rapport à l'A570 et la RD98 :
- 100m minimum de l'axe de l'autoroute A570 ;
 - 75m minimum de l'axe de la route départementale RD98 ;

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public ;
- pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection de constructions existantes justifiant d'une existence légale dans la limite de l'implantation dudit bâti ;
- pour l'extension des constructions existantes justifiant d'une existence légale, à condition que l'extension soit implantée à 35m minimum de l'axe de l'A570 et 15m minimum de l'axe de la RD98;
- Pour les bâtiments d'exploitation agricole, qui doivent être implantés à 35m minimum de l'axe de l'A570 et 15m minimum de l'axe de la RD98;

b) Les constructions doivent également respecter un recul de :

- 15m minimum de l'axe des routes départementales autres que la RD98;
- 5m de l'alignement des autres voies et emprises publiques, distance ramenée à 3m pour les serres et à 1m pour les piscines des constructions à usage d'habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les constructions, installations et réseaux mentionnés à l'article L.111-7 du code de l'Urbanisme, qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en recul ;
- pour les terrasses non couvertes, les rampes d'accès au sous-sol, les rampes PMR et autres éléments d'accessibilité ;
- pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en recul.

4.2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Les constructions doivent s'implanter à une distance de 4m minimum des limites séparatives.

b) Des implantations différentes du a) peuvent être admises pour :

- les serres dont le recul est ramené à 3m ;
- les piscines dont le recul est ramené à 1m minimum des limites séparatives ;
- les annexes dont la hauteur absolue mesurée du terrain naturel à l'égout du toit n'excède pas 3,2m dont l'implantation est possible sur les limites séparatives ;
- les terrasses non couvertes, les rampes d'accès au sous-sol, les rampes PMR et autres éléments d'accessibilité ;
- les constructions, installations et réseaux mentionnés à l'article L.111-7 du code de l'Urbanisme, qui peuvent s'implanter soit en limite soit en recul.

Les ouvrages techniques d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite soit en recul.

4.2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée.

ARTICLE A 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

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

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

5.2. Modifications et extensions de bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront eux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

5.3. Volumétrie

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

5.4. Clôtures

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin.

Les clôtures des unités foncières bâties (bâties justifiant d'une existence légale) seront constituées :

- Soit d'un mur bahut de 0.5m surmonté d'un grillage, d'une hauteur maximale de 2m (mur + grillage);
- Soit d'un simple grillage d'une hauteur maximale de 2m doublé d'une haie vive de même hauteur.

Les murs pleins sont autorisés s'ils sont enduits sur les deux faces frotté fin.

Les brise-vues sont autorisés, s'ils sont harmonieusement intégrés dans l'environnement. Les couleurs vives ne sont pas autorisées.

Les clôtures des unités foncières non bâties seront constituées d'un simple grillage, sans brise-vue, d'une hauteur maximale de 2m. Ces clôtures devront être perméables au passage de la petite faune, sauf nécessité liée à une activité agricole. Les brise-vues sont interdits.

Cette hauteur de deux mètres pourra être calculée à compter du niveau de la voie, lorsque celle-ci surplombe le terrain considéré.

En cas de terrain en pente, la ligne de clôture devra suivre la pente du terrain et s'harmoniser avec l'architecture des constructions.

Les portails seront de formes simples, d'aspect métal ou d'aspect bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporés dans le mur de clôture.

Afin d'obtenir une cohérence des clôtures, les projets présentés devront être élaborés en tenant compte de l'environnement direct existant ou futur. Des adaptations pourront être sollicitées afin d'aboutir à un ensemble cohérent et esthétique.

5.5. Implantation

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.

Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Il est obligatoire de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Dans le cas où tout ou partie des restanques seraient démolies, elles devront être reconstituées pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.

L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

5.6. Murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin et être en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent, le cas échéant, être agrémentés de plantations grimpantes ou de haies afin de les intégrer dans le paysage environnant.

5.7. Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est autorisée (panneaux solaires...) Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudiée de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles ou sonores pour l'environnement.

Les serres photovoltaïques ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient édifiées sur des cultures dont la production est reconnue comme compatible et rentable dans de telles conditions de production.

Les centrales solaires ou photovoltaïques au sol sont interdites.

ARTICLE A 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE A 7 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non règlementées.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE A 9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

9.1. Eau

Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) lorsqu'il existe.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions ou installations autorisées à l'article A 2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires. Le raccordement sur un réseau d'irrigation agricole est également possible, sous réserve de présenter un dispositif de potabilisation homologué.

9.2. Assainissement

9.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement, lorsque ce dernier existe.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau d'assainissement collectif est interdite, sauf pour des usages ponctuels (nettoyage des filtres par exemple)

9.2.2. Eaux usées – Assainissement non collectif

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et préalablement validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)..

9.2.3. Eaux pluviales

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

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

9.3. Réseaux divers

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits.

En cas d'insuffisance du réseau électrique, le projet pourra être refusé.

Le projet devra être conforme aux dispositions du règlement de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

DOCUMENT DE TRAVAIL

CHAPITRE 5 | LES ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone **N** recouvre des espaces à dominante d'espace naturel.

La zone N comprend :

- un secteur **Ni** de mise en valeur des espaces naturels comprenant le sous-secteur Ni1 de l'Estagnol et Ni2 du Fenouillet ;
- un secteur **Nj** relatif à des jardins urbains ou espaces verts ;
- un secteur **Nv** relatif à des espaces de stationnement ;

Elle comprend également les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) suivants :

- Un secteur **Nse** relatif à une aire de grand passage pour les gens du voyage ;
- un secteur **Nst** relatif à des espace d'hébergement touristique de taille et de capacité limitées. Il comprend 4 sous-secteurs dénommés **Nst1** à **Nst4**.
- Un secteur **Nsf** relatif au site existant de la fondation La Navarre ;
- Un secteur **Nsl1** relatif à l'accueil d'activités sportives et événementielles et **Nsl2** relatif à des activités événementielles ;
- Un secteur **Nsa** relatif à des activités de dépôts.

La zone N est concernée pour partie par la prise en compte du risque d'incendie de forêt. Dans les zones classées F1 ou F2 du document graphique, ou soumises à une orientation d'aménagement et de programmation « risque », les autorisations d'urbanisme doivent être conformes avec les règles de la zone N, augmentées de celles fixées par la zone F1, F2 ou l'OAP potentiellement concernée. Dans tous les cas, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

Les projets doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation thématique (OAP) n°7 – Thème patrimoine, naturel et paysager.

SOMMAIRE DE LA ZONE N

<i>SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES</i>	208
ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES	208
ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	208
ARTICLE N 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	214
<i>SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</i>	215
ARTICLE N 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	215
ARTICLE N 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	216
ARTICLE N 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	218
ARTICLE N 7 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	218
<i>SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX</i>	219
ARTICLE N 8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	219
ARTICLE N 9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT	219

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

En particulier, sont interdits :

- La cabanisation ;
- L'implantation de centrales solaires ou photovoltaïques au sol ;
- Les dépôts de toute nature (gravats, remblais, ferraille, ...) non liés à un usage agricole ou forestier ou susceptibles d'apporter des nuisances à la qualité des sols ainsi qu'aux eaux souterraines ;
- L'extraction de terre végétale, l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés à un usage agricole ou forestier.
- L'habitat insolite sous toutes ses formes (yourtes, cabanes dans les arbres, bus aménagé, ...), les habitations légères de loisirs permanentes (notamment 'tiny house'...);

Sont également interdits, en dehors des sous-secteurs N spécialement dédiés aux campings :

- Les terrains de camping et de caravanning, le stationnement isolé de caravanes ou de roulotte qu'elle qu'en soit la durée ;
- Les Parcs résidentiels de Loisirs, les résidences mobiles de loisirs (mobil-home, roulotte tractées), les habitations légères de loisirs temporaires ;

Les constructions, aménagements, activités et usages autorisés par l'article N 2 doivent également être conformes aux dispositions du chapitre 6 du PLU, relatif à la prise en compte des risques, qui peut être plus restrictif.

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

Les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants sont admis sous conditions.

2.1. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites par l'article N 1 ou N2 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

2.2. En zone N sont admis :

Rappel : Dans les zones classées F1 ou F2 du document graphique, ou soumises à une OAP « risque », les autorisations d'urbanisme doivent être conformes avec les règles de la zone N, augmentées de celles fixées par la zone F1, F2 ou l'OAP potentiellement concernée. Dans tous les cas, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

Rappel : Dans les zones soumises à une OAP N°7 - THÈME PATRIMOINE, NATUREL ET PAYSAGER, les autorisations d'urbanisme doivent être conformes avec les règles de la zone N, augmentées de celles fixées par l'OAP. Dans tous les cas, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

2.2.1 Installations nécessaires aux exploitations forestières

Dans l'ensemble de la zone, sont admises les activités, constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière (production, coupe, récolte de bois...) à l'exclusion de tout logement.

2.2.2 Installations nécessaires aux exploitations pastorales ou sylvo-pastorales

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés, à condition qu'ils soient directement nécessaires et liés à une exploitation agricole (telle que définie dans le chapitre 9) en respectant le caractère de la zone, les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires aux exploitations pastorales (chèvrerie, pâturage...) ou sylvo-pastorales, à l'exclusion de tout logement.

2.2.3. Extension des constructions d'habitation existantes.

Dans l'ensemble de la zone est admise l'extension limitée des constructions à usage de logement existantes à la date d'approbation du PLU à condition ou sous réserve :

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m² ;
- que les bâtiments justifient d'une existence légale ;
- que le projet ne conduise pas (et dans la limite d'une seule extension) à un accroissement de plus de 50% de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 200m² de surface de plancher par unité foncière (existant + extension) ;

Dans l'ensemble de la zone, sont également admises les constructions d'annexes liées aux bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU :

- dans la limite de 60 m² d'emprise au sol pour les constructions (toutes annexes incluses) ;
- dans la limite de 80m² pour les piscines (couvertes ou non couvertes) ;
- à condition qu'elles ne soient pas éloignées de plus de 25m des bâtiments d'habitation (support de l'annexe) ;

Les bâtiments d'habitation et leurs annexes, justifiant d'une existence légale, peuvent également faire l'objet de travaux de réfection et d'entretien courant (modification des ouvertures, changement de couverture, installation de panneaux photovoltaïques sur toiture...) sous réserve du respect des dispositions opposables par les articles N3 à N9.

2.2.4. Ouvrages techniques d'intérêt collectif

Dans l'ensemble de la zone, sont admis les ouvrages techniques d'intérêt collectif (pylônes, antennes et relais de télécommunication, ouvrages de franchissements, passerelles, postes de transformation électrique, voies et réseaux...) dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2.5. Affouillements et exhaussements de sol

Dans l'ensemble de la zone, sont admis les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

2.2.6. Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans

Dans l'ensemble de la zone, est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme. En outre, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

2.3. Sont seuls autorisés dans les secteurs Ni1 :

Les aménagements légers prévus par l'article R121-5 du code de l'urbanisme.

Ces projets d'aménagements sont soumis aux dispositions de l'article L121-24 du code de l'urbanisme. Ils ne sont autorisés qu'à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Sont également admis les aménagements (déblais, remblais, aménagements paysagers...) nécessaires à la restauration de la zone humide, sous réserve de la validation, le cas échéant, par l'autorité compétente.

2.4. Sont seuls autorisés dans les secteurs Ni2, Nj et Nv :

Les travaux ou aménagements prévus par les articles 2.2.4, 2.2.5 et 2.2.6 mais également :

2.4.1 En secteur Ni2 uniquement sont admis :

Les aménagements légers à vocation de sport ou de loisir (cheminements piétonniers ou cyclables, objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aire de stationnement non imperméabilisées, constructions légères destinées à l'observation de la nature, balisage de sentiers...) à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

2.4.2. En secteurs Nj uniquement sont admis :

- les aménagements légers (cheminements piétonniers, cyclables, boulodromes, abris pour animaux...), installations sanitaires, constructions et installations (point accueil, petite restauration, bassins ...), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.
- le stationnement de véhicules légers, sous réserve que l'aire soit constituée de matériaux drainants.

2.4.3. En secteurs Nv uniquement sont admis :

Le stationnement de véhicules légers, sous réserve que l'aire soit constituée de matériaux drainants.

2.5. Sont également autorisés dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en plus du 2.2 :

Rappel : les occupations et utilisation du sol ci-dessous sont admises sous réserve du respect des dispositions de l'ensemble des articles N3 à N9, notamment concernant l'accès, la capacité des réseaux, la défense incendie....

Rappel : les bâtiments intégrés dans les STECAL doivent justifier d'une existence légale (permis de construire délivré et/ou existence antérieure au 15 juin 1943) pour être éligible à un changement de destination autorisé par le STECAL. L'identification par le PLU ne vaut pas justification de l'existence légale.

Rappel : Dans les zones classées F1 ou F2 du document graphique, ou soumises à une OAP « risque », les autorisations d'urbanisme doivent être conformes avec les règles de la zone N, augmentées de celles fixées par la zone F1, F2 ou l'OAP potentiellement concernée. Dans tous les cas, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

Rappel : Dans les zones soumises à une OAP N°7 - THÈME PATRIMOINE, NATUREL ET PAYSAGER, les autorisations d'urbanisme doivent être conformes avec les règles de la zone N, augmentées de celles fixées par l'OAP. Dans tous les cas, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

Les droits à bâtir sont définis pour chaque STECAL.

Le terme « existant » fait référence aux constructions et aménagements bénéficiant d'une existence légale à l'approbation du présent PLU.

2.5.1. En secteur Nst1 et Nst2 uniquement sont admis :

A condition que les installations s'insèrent harmonieusement dans le site :

Dans le secteur Nst-1 :

- La réfection et l'entretien des locaux des campings existants, justifiant d'une existence légale à l'approbation du présent PLU, sans augmentation de la capacité d'accueil.
- La mise aux normes en vigueur des équipements existants.

Aucune emprise nouvelle n'est autorisée.

Dans le secteur Nst-2 :

- les occupations et utilisations du sol nécessaires aux campings existants ou à créer (stationnement de caravanes, résidences mobiles de loisirs, emplacements pour campeurs sous tentes ...). Les habitations légères de loisirs sont autorisées, dans la limite des dispositions prévues par l'article R111-38 du code de l'urbanisme.
- les bâtiments liés et nécessaires au bon fonctionnement de ces campings : bâtiments d'accueil, sanitaires, entrepôts, salle de restauration, salles communes, épicerie... à condition de s'inscrire harmonieusement dans le site.
- Les terrasses non couvertes accolées aux habitations légères de loisirs, dans la limite de 10m²/terrasse
- les piscines collectives liées aux campings. Les piscines individuelles ne sont pas autorisées.

L'emprise au sol autorisée (hors piscine et terrasses non couvertes) est de 800 m² pour le secteur Nst-2 (existant + extension)

L'emprise au sol autorisée pour les piscines collectives est de 250m² (existant + extension)

2.5.2 En secteur Nst3 et Nst4 uniquement sont admis :

RAPPEL : le secteur Nst-3 est notamment concerné par l'OAP n°6 - prise en compte du risque feu de forêt – zone F1p

A condition que les installations s'insèrent harmonieusement dans le site :

- les occupations et utilisations du sol nécessaires aux campings ou parcs résidentiels de loisirs existants ou à créer (stationnement de caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs, emplacement pour campeurs sous tentes ...).
- les bâtiments liés et nécessaires au bon fonctionnement des hébergements touristiques : bâtiments d'accueil, sanitaires, entrepôts, salle de restauration, salles communes, épicerie... à condition de s'inscrire harmonieusement dans le site.
- les piscines collectives liées à l'activité touristique. Les piscines individuelles ne sont pas autorisées.
- Les terrasses non couvertes accolées aux habitations légères de loisirs, dans la limite de 10m²/terrasse.

L'emprise au sol autorisée (hors piscine et terrasses non couvertes) est de 600m² pour le secteur Nst-3 (existant + extension) et de 360 m² pour le secteur Nst-4 (existant + extension).

L'emprise au sol autorisée pour les piscines collectives est de 80m² (existant + extension) pour chacune des deux zones.

2.5.3 En secteur Nsl1 uniquement sont admis :

A condition que les installations s'insèrent harmonieusement dans le site :

- les activités de réception, de spectacle et de petite restauration ;
- les stationnements non imperméabilisés ;
- les occupations et utilisations du sol nécessaires aux campings ou parcs résidentiels de loisirs à créer (stationnement de caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs, emplacement pour campeurs sous tentes ...) dans la limite de 6 emplacements, ainsi que les infrastructures techniques nécessaires à leur fonctionnement (sanitaires, terrasses couvertes, locaux de rangement...);
- les aménagements légers liés à la création ou réfection de terrains de sports non imperméabilisés (tennis, padel..)
- les piscines collectives ou individuelles ne sont pas autorisées.

L'emprise au sol autorisée est de 500m² (emprise nouvelle autorisée à compter de l'approbation du présent PLU).

Dans la zone Nsl est également admise l'extension limitée des constructions à usage de logement existantes à la date d'approbation du PLU à condition ou sous réserve :

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m² ;
- que les bâtiments justifient d'une existence légale ;
- que le projet ne conduise pas (et dans la limite d'une seule extension) à un accroissement de plus de 50% de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 340m² de surface de plancher par unité foncière (existant + extension)

2.5.4 En secteur Nsl2 uniquement sont admis :

A condition que les installations s'insèrent harmonieusement dans le site :

- les changements de destination des bâtiments existants, légalement autorisés, à destination d'activités de réception, d'hôtellerie, d'exposition (musée...) et de restauration ;
- les constructions nouvelles à destination d'activités de réception, d'hôtellerie, d'exposition (musée...) et de restauration ;
- les stationnements non imperméabilisés ;
- les piscines collectives ou individuelles.

L'emprise au sol autorisée est de 400m² (emprise nouvelle autorisée à compter de l'approbation du présent PLU).

2.5.5. En secteur Nsf uniquement sont admis :

RAPPEL : le secteur Nsf est notamment concerné par l'OAP n°6 - prise en compte du risque feu de forêt – zone F1p

A condition que les installations s'insèrent harmonieusement dans le site :

- les activités d'enseignement et de formation, d'hébergement, les équipements sportifs (stades, gymnases...), les équipements culturels (salle de conférence...) ou culturels et les locaux nécessaires à leurs fonctionnements (bureaux, restauration, salles communes, aire de stationnement, ombrières photovoltaïques, abri bus...) ;
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (caveaux de vente...) ; l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- le changement de destination des locaux existants dans la limite des destinations admises ci-dessus, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole existante du domaine ;
- La réfection des locaux existants justifiant d'une existence légale.

L'emprise au sol autorisée est de 1200m² (emprise nouvelle autorisée à compter de l'approbation du présent PLU)

2.5.6. En secteur Nse uniquement sont admis :

- les installations et équipements nécessaires (sanitaires, laverie, dispositifs de potabilisation ou d'assainissement, clôtures, portails...) pour le bon fonctionnement de l'aire de grand passage des gens du voyage.

L'emprise au sol autorisée (existant + extension) est de 200m².

2.5.7. En secteur Nsa uniquement sont admis :

- Le changement de destination des locaux existants et légalement autorisés à la date d'approbation du présent PLU à destination d'entrepôts, commerces de gros, de services, d'activités artisanales ;
- les constructions nouvelles, à usage d'entrepôts, de commerce de gros ou d'activités artisanales à condition que les installations s'insèrent harmonieusement dans le site ;
- les aires de stationnement pour véhicules légers ou poids lourds ;
- les aires de stockage, de valorisation et de transformation des déchets verts.

L'emprise au sol autorisée est de 500m² (emprise nouvelle autorisée à compter de l'approbation du présent PLU)

ARTICLE N 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

3.1. Mixité sociale

Non règlementée.

3.2. Mixité fonctionnelle

Non règlementée.

DOCUMENT DE TRAVAIL

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Règles d'emprise au sol et de hauteur

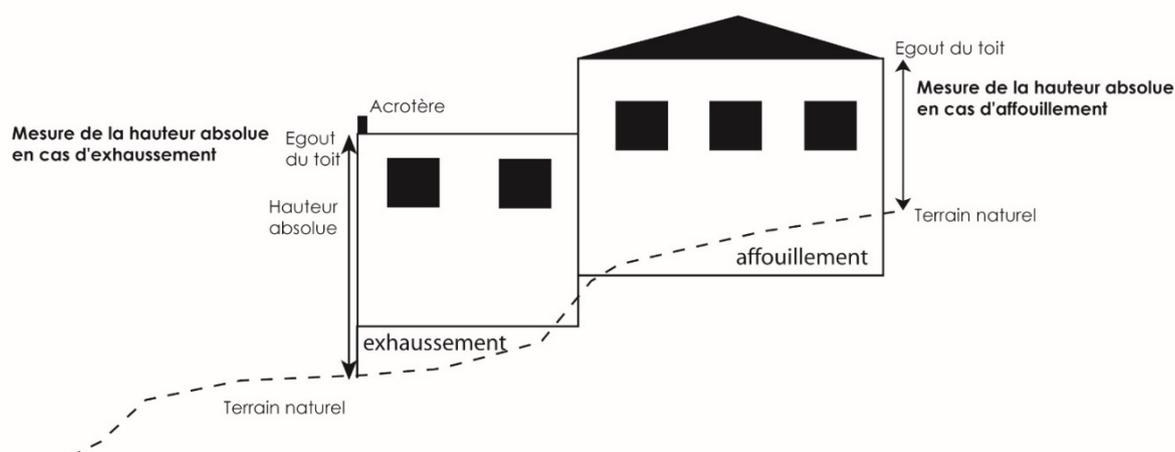
4.1.1 – Emprise au sol des constructions

Non règlementée.

4.1.2 – Hauteur maximale des constructions

a) Conditions de mesure

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.



b) La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- en N (hors sous-secteurs indiqués ci-dessous) 7 m pour les constructions autorisées. Cette hauteur ne peut excéder 3,20 m pour les annexes.
- dans les secteurs Nj et Nse : 5m.
- dans le secteur Nsl1 : 4m (une hauteur de 7m maximum est autorisée pour les chapiteaux).
- dans les secteurs Nsa et Nsl2 : 7m. Cette hauteur peut être dépassée pour la réfection ou le changement de destination des bâtiments existants, justifiant d'une existence légale, sans dépassement de la hauteur existante.
- dans le secteur Nsf : 10m. Cette hauteur peut être dépassée pour la réfection ou le changement de destination des bâtiments existants, justifiant d'une existence légale, sans dépassement de la hauteur existante.
- dans les secteurs Nst1, Nst2, Nst3 et Nst4 : 3 m pour les HLL et 7 m pour les autres constructions autorisées.

La hauteur n'est pas règlementée pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif.

4.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone N (sauf sous-secteurs) les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 15m de l'axe des routes départementales ;
- 5m de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Dans les sous-secteurs, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- dans les secteurs Nj, Nv et Nse : 1m.
- dans les secteurs Nsl1 et Nsl2 : 5m
- dans le secteur Nsa : 15m par rapport à l'axe de la route départementale et 5m par rapport à l'alignement des autres voies
- dans le secteur Nsf : 5m. Cette distance peut être réduite pour la réfection ou le changement de destination des bâtiments existants, justifiant d'une existence légale, dans la limite de l'emprise existante.
- dans les secteurs Nst1, Nst2, Nst3 et Nst4 : 5m

Les ouvrages techniques d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en recul.

4.2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone N (sauf sous-secteurs) la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m.

Dans les sous-secteurs, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- dans les secteurs Nj, Nv et Nse : 1m.
- dans les secteurs Nsl1 et Nsl2 : 4m
- dans le secteur Nsa : 4m. Cette distance peut être réduite pour la réfection ou le changement de destination des bâtiments existants, justifiant d'une existence légale, dans la limite de l'emprise existante.
- dans le secteur Nsf : 4m
- dans les secteurs Nst1, Nst2, Nst3 et Nst4 : 4m

Les ouvrages techniques d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite soit en recul.

4.2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée.

ARTICLE N 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Dispositions générales

En aucun cas, les constructions ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

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

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

5.2. Modifications et extensions de bâtiments existants :

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissements, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront eux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

5.3. Volumétrie

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensemble de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

5.4. Clôtures

Dans l'ensemble de la zone (hors Nj et Nse) les clôtures seront constituées d'un simple grillage sans mur bahut, d'une hauteur maximale de 1.20 mètre doublée d'une haie vive. Elles seront posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol. Ces clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Les brise-vues sont interdits.

Des grillages de deux mètres de hauteur sont autorisés (sans mur bahut et sans brise-vues) dans les cas d'exceptions prévus par l'article L372-1 du code de l'environnement.

Dans les zones Nj et Nse sont autorisés :

- Soit un mur bahut de 0.5m surmonté d'un grillage ou d'une grille , d'une hauteur maximale de 2.5m (mur + grille ou grillage);
- Soit un simple grillage d'une hauteur maximale de 2.5m doublée d'une haie vive de même hauteur.

Les murs pleins de 2m sont autorisés s'ils sont enduits sur les deux faces frotté fin.

Les brise-vues sont autorisés, s'ils sont harmonieusement intégrés dans l'environnement. Les couleurs vives ne sont pas autorisées.

5.5. Implantation

Toutes les constructions et piscines devront s'adapter aux terrains – ni déblais, ni remblais autres que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées, en particulier pour les terrains en déclivité ou en restanques.

Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Il est obligatoire de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Dans le cas où tout ou partie des restanques serait démolie, elles devront être reconstituées pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.

L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiment(s).

5.6. Murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin et être en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent, le cas échéant, être agrémentés de plantations grimpantes ou de haies afin de les intégrer dans le paysage environnant.

5.7. Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables devra être privilégiée (géothermie, pompes à chaleur, chauffage à bois, eau chaude solaire notamment...). Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudié de manière à

s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles ou sonores pour l'environnement.

Les dispositions des articles N 5.1, 5.2, 5.3, 5.5, 5.6 et 5.7 ne sont pas opposables :

- Pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif ;
- Dans le secteur Nse ;

ARTICLE N 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

ARTICLE N 7 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Toute opération de construction ou d'aménagement doit prévoir la réalisation de stationnements des véhicules automobiles selon les normes suivantes.

Se référer à l'article 4E des dispositions générales pour les conditions d'application.

7.1 Cas général

		Normes imposées
Destination	Habitation	
Sous destinations	Logement	1 VL / 35m ² de SP

VL = véhicule léger – **SP** = surface de plancher

7.2 Cas particuliers

Tout changement d'affectation ou de destination d'un local initialement destiné au stationnement des véhicules devra faire l'objet de la création de stationnement(s) afin de compenser les stationnements supprimés.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, sans pouvoir être inférieures à :

- 4 m de largeur de plate-forme dans l'ensemble de la zone N (hors Nsl et Nsa). Des rétrécissements ponctuels de 15 m de longueur maximum pourront être autorisés, à condition que la voirie présente encore une largeur minimale de 3m.
- 5m de largeur de plate-forme dans les secteurs Nsl et Nsa.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE N 9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

9.1. Eau

Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) lorsqu'il existe.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions ou installations autorisées à l'article A 2 peuvent être alimentées, par un raccordement sur un réseau d'irrigation agricole, sous réserve de présenter un dispositif de potabilisation homologué. L'utilisation de points de captage, forages ou puits ne peut être pris en compte pour la délivrance d'une autorisation d'urbanisme.

9.2. Assainissement

9.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Dans les secteurs desservis (ou prévus) par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement, lorsque ce dernier existe.

9.2.2. Eaux usées – Assainissement non collectif

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une

occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur et préalablement validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)..

9.2.3. Eaux pluviales

a) Principes

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Dans les zones Nst-2, Nst-3, Nst-4 et Nsa, lorsqu'une opération implique une superficie imperméabilisée égale ou supérieure à 200m² :

Les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol doivent être stockées sur l'unité foncière supportant la construction ou l'aménagement. La rétention doit permettre de stocker une capacité suffisante d'eau compte-tenu des surfaces imperméabilisées de construction (bâti, terrasses,) ou d'aménagement (pavés autobloquants, voies, accès privatif, stationnements revêtus...)

- Dans les zones où un réseau pluvial existe, les eaux de ruissellement liées à l'artificialisation du sol doivent être stockées temporairement sur l'unité foncière supportant la construction ou l'aménagement, puis rejetées dans le réseau pluvial dès que la capacité dudit réseau le permet (dans les conditions définies dans le paragraphe b ci-dessous)
- Dans les zones où le réseau pluvial n'existe pas ou est insuffisant, des ouvrages d'infiltration pourront être proposés (dans les conditions définies dans le paragraphe c ci-dessous)
- Dans les zones où un réseau pluvial existe mais n'est pas raccordable par voie gravitaire, des ouvrages d'infiltration pourront également être proposés (dans les conditions définies dans le paragraphe c ci-dessous).

En cas d'insuffisance du réseau pluvial sans alternative possible, le projet pourra être refusé.

Des exceptions sont toutefois admises pour les travaux entraînant une faible artificialisation des sols (voir paragraphe d ci-dessous).

Dans l'ensemble de la zone :

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit (voir paragraphe e ci-dessous).

Pour les constructions autorisées en limite de voie ou limite séparative, l'attention des constructeurs est attirée sur l'obligation de rediriger les eaux pluviales sur l'unité foncière et en aucun cas sur la voie ou les propriétés riveraines.

b) réalisation de bassin(s) de rétention temporaire des eaux pluviales

RAPPEL : Ce paragraphe est opposable uniquement dans les secteurs Nst-2, Nst-3, Nst-4 et Nsa pour les projets dont la surface imperméabilisée est égale ou inférieure à 200m².

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière, objet du projet de construction ou d'aménagement, par la réalisation de bassins de rétention et leur exutoire dirigé par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Les bassins de rétention devront obligatoirement être curables, visitables (à l'exception des bassins alvéolaires qui devront pouvoir faire l'objet d'inspection par caméra), nettoyables et raccordés au réseau pluvial. Les bassins étanches seront privilégiés. Des bassins non étanches, semi-étanches ou des noues paysagères sont également autorisés sous réserve :

- de démontrer la capacité du sol à absorber les eaux pluviales ;
- de justifier la compatibilité de tels ouvrages avec la hauteur de la nappe phréatique.

Afin d'éviter des rejets excédant la capacité des réseaux pluviaux existants, ces dispositifs seront dimensionnés comme suit :

<p>Volume utile \geq 100 litres x nombre de m² imperméabilisés.</p> <p>Débit de fuite du bassin \leq 15 litres/seconde/hectare intercepté</p>
--

Les prescriptions du présent paragraphe pourront être adaptées :

- en fonction des prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales en vigueur ;
- des études hydrauliques et/ou de perméabilité de sol réalisées sur le terrain ;
- des prescriptions du dossier établi en application de l'article R214-1 et suivants du code de l'environnement (loi sur l'eau) et validé par l'autorité compétente.

c) réalisation d'autre(s) type(s) d'ouvrage(s)

RAPPEL : Ce paragraphe est opposable uniquement dans les secteurs Nst-2, Nst-3, Nst-4 et Nsa pour les projets dont la surface imperméabilisée est égale ou inférieure à 200m².

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau pluvial ou lorsque le réseau pluvial n'est pas raccordable par voie gravitaire, des bassins d'infiltration (non étanches) curables, visitables et nettoyables pourront être autorisés sous réserve :

- de démontrer la capacité du sol à absorber les eaux pluviales ;
- de justifier la compatibilité de tels ouvrages avec la hauteur de la nappe phréatique ;
- de ne pas porter préjudice aux propriétés riveraines ;
- que les canalisations de collecte soient équipées de regards filtrants.

Ces dispositifs seront dimensionnés comme suit :

<p>Volume utile \geq 100 litres x nombre de m² imperméabilisés.</p>

Les prescriptions du présent paragraphe pourront être adaptées :

- en fonction des prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales en vigueur ;
- des études hydrauliques et/ou de perméabilité de sol réalisées sur le terrain ;
- des prescriptions du dossier établi en application de l'article R214-1 et suivants du code de l'environnement (loi sur l'eau) et validé par l'autorité compétente.

d) Exceptions

La création d'un ouvrage de rétention n'est pas obligatoire lors de la construction de piscines non couvertes.

e) Rejets d'effluents pollués

Afin de ne pas rejeter dans le réseau pluvial des eaux de nature industrielle (hydrocarbures en général et tout particulièrement des matières volatiles - benzol, essence,,), des huiles ou des polluants organiques, tout établissement industriel ou commercial pouvant engendrer de tels rejets doit être équipé de débourbeurs-séparateurs adaptés au risque de pollution. Ces équipements devront être dépourvus de by-pass.

Cette obligation s'impose également pour les surfaces de stationnement de ces établissements.

Cet ensemble de séparation devra faire l'objet d'une étude technique de dimensionnement et être soumis le cas échéant à l'approbation de l'autorité compétente.

9.3. Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

En cas d'insuffisance du réseau électrique, le projet pourra être refusé.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie doivent être privilégiés en souterrain.

Le projet devra être conforme aux dispositions du règlement de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

DOCUMENT DE TRAVAIL

CHAPITRE 6 | DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

Les autorisations d'urbanisme doivent être conformes avec les règles de la zone concernée, augmentées de celles fixées, le cas échéant, par les articles suivants. Dans tous les cas, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

ARTICLE 1 - VOIES BRUYANTES

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de l'arrêté préfectoral portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres des voies ferrées pour le département du Var, du 29/09/2016 ;
- de l'arrêté préfectoral portant approbation de la révision du classement sonores des infrastructures de transport terrestres sous gestion de la direction interdépartementale des routes Méditerranée du 09/01/2023 ;
- de l'arrêté préfectoral portant approbation de la révision du classement sonores des infrastructures de transport terrestres sous gestion du conseil départemental du Var du 09/01/2023.
- Ou tout autre disposition ultérieure.

Les arrêtés fixant leurs dispositions sont portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

Un classement a été effectué sur la base des caractéristiques sonores des infrastructures. Un secteur affecté par le bruit, de part et d'autre de l'infrastructure est défini par les arrêtés ci-dessus.

Dans ces secteurs, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux dispositions en vigueur dans le code de la construction et de l'habitation et/ou les arrêtés en vigueur.

ARTICLE 2 - RISQUES D'INONDATION

Prise en compte du risque inondation

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation du Gapeau, approuvé par arrêté préfectoral du 19 Janvier 2004 a été annulé par le juge administratif le 15 janvier 2010.

Un nouveau PPRI a été prescrit le 26 novembre 2014 par l'Etat, prorogé par arrêté préfectoral du 25 octobre 2017.

Certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables par arrêté préfectoral le 30/05/2016.

Il s'agit des 4 zones suivantes :

- **la zone Rouge dénommée R1** correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa fort dans les secteurs urbanisés, agricoles ou naturels ;
- **la zone Rouge clair dénommée R2** correspondant à des secteurs où l'aléa est fort mais aussi à des secteurs préservés pour maintenir le champ d'expansion des crues ou le libre écoulement ;
- **la zone Bleue dénommée B1** correspondant à des secteurs où l'aléa est faible à modéré dans les zones déjà urbanisées ;
- **Une zone « bistre »** correspondant aux zones basses hydrographiques.

Suite à cette prescription, de nouvelles études hydrauliques ont été engagées en 2017 et 2020. Ces études figurent en annexe du présent PLU.

Les autorisations d'urbanisme doivent être conformes avec les règles du PLU, augmentées de celle du PPRI opposable, le cas échéant, par anticipation. Dans tous les cas, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

Le périmètre figurant au document graphique représente, à titre indicatif, l'emprise globale des zones inondables telles qu'elles résultent des études engagées en 2017 et 2020.

ARTICLE 3 - RISQUES INCENDIE DE FORET

3.1 PRISE EN COMPTE DU RISQUE D'INCENDIES DE FORET

Le document graphique identifie trois secteurs distincts, classés F1, F1p et F2, qui correspondent aux parties de la commune soumises à des risques d'incendie de forêt.

Le secteur F1 correspond à des secteurs naturels ou à proximité de milieux naturels dans lesquels le risque d'incendie de forêt est majeur. La constructibilité dans ces secteurs est donc limitée et encadrée.

Le secteur F1p correspond à des secteurs de projets situés à proximité immédiate de ces mêmes milieux naturels dans lesquels une fois les mesures de défendabilité prévues réalisées (débroussaillage, mise en culture...), des autorisations pourront être délivrées.

Le secteur F2 correspond à une zone tampon d'environ 50 mètres depuis les zones F1 qui est soumise à un aléa plus modéré. Ces zones sont donc constructibles, mais sous conditions.

Les autorisations d'urbanisme doivent être conformes avec les règles du PLU applicables à chaque zone, augmentées de celles fixées au présent article 3. Dans tous les cas, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

Sont considérés comme défendables, au sens du présent article 3, les terrains qui répondent aux conditions édictées par le règlement départemental de sécurité incendie opposable et à minima aux dispositions suivantes :

- Accessibilité par une voie d'au moins 4 mètres de largeur ;
- Possibilités de retournement conformes aux dispositions générales du présent PLU, tous les 500 mètres minimum ;
- Distance à moins de 200 mètres d'un point d'eau incendie normalisé (caractéristiques selon RDCI, à minima 60m³/h pendant 2 heures ou réserve incendie 120 m³).

3.2 PRINCIPES D'URBANISATION EN SECTEUR F1

Dans ces zones, certaines occupations ou utilisations du sol pourraient aggraver le risque ou en créer de nouveaux.

Toute construction et tout aménagement y est donc interdit, à l'exception des constructions et aménagements listés ci-dessous.

En outre, la plantation dense d'espèces végétales très inflammables et/ou combustibles (mimosas, cyprès, bambou, thuyas, entre autres) est interdite, afin de limiter la propagation du feu.

Les installations classées présentant un risque au regard des incendies de forêt (explosion, incendie, pollution, d'émanation de produits nocifs en cas de contact avec l'incendie, ...) sont interdites.

Les réserves de combustibles liquides ou gazeux devront obligatoirement être enterrées si aucune autre solution ne peut être trouvée pour leur implantation. Ces installations devront être nécessaires au fonctionnement de bâtiments déjà existants. Les réserves de bois seront placées à plus de 10 mètres de la construction.

Les autorisations d'urbanisme doivent être conformes avec les règles du PLU applicables à chaque zone, augmentées de celles fixées au présent article.

Les constructions suivantes sont admises en zone F1, sous réserve qu'elles respectent l'ensemble des articles applicables à la zone du PLU correspondante, notamment en termes de destination, d'emprise et de hauteur, que le site soit défendable au sens de l'article 3.1 ci-dessus et qu'un périmètre de débroussaillage de 100 mètres soit maintenu en permanence :

- Les bâtiments à usage agricole ou destinés à l'élevage (si ces élevages contribuent à la mise en valeur et à l'aménagement du milieu forestier dans lequel ils se situent et qu'ils s'appuient sur un projet d'aménagement

pastoral), à condition qu'ils soient disposés de manière à ce que les surfaces cultivées puissent contribuer à les protéger et qu'ils n'induisent pas la nécessité d'une présence humaine permanente, et ne nécessitent pas de défrichage. Les logements sont interdits.

- Les châssis et serres à usage agricole ;
- La réfection de bâtiments disposant d'une existence légale, sans changement de destination et sans en aggraver la vulnérabilité aux incendies ;
- Les infrastructures techniques nécessaires et liées au fonctionnement d'une construction ou installation existante (bassin de rétention, assainissement autonome...) disposant d'une existence légale ;
- Pour les bâtiments déjà édifiés, justifiant d'une existence légale :
 - les constructions closes et couvertes (extension, garage...) d'une surface de plancher et d'emprise maximale de 20 m²;
 - les constructions annexes non closes ne constituant pas de surface de plancher (abri voiture...);
 - les piscines et bassins, couverts ou non couverts ;
 - La démolition et reconstruction à l'identique. Lorsque la démolition trouve son origine dans un sinistre lié au feu de forêt, la reconstruction est possible sous réserve de justifier de la réduction de la vulnérabilité (respect des obligations légales de débroussaillage, amélioration de l'accès, de la défense incendie...) La résistance au feu des matériaux utilisés doit être au moins de 30 minutes.

Si la construction nécessite la création d'une nouvelle voirie ou d'un nouveau cheminement automobile, ce dernier devra présenter une largeur de 4 mètres de bande roulable et une aire de retournement conforme aux dispositions des dispositions générales du présent PLU.

Si aucune autre solution ne peut être trouvée pour leur implantation, les réserves de combustibles liquides ou gazeux devront obligatoirement être enterrées. Ces installations devront être nécessaires au fonctionnement de bâtiments déjà existants. Les réserves de bois seront placées à plus de 10 mètres de la construction.

Les aménagements suivants sont admis en zone F1, sous réserve qu'ils respectent l'ensemble des articles applicables à la zone du PLU correspondante, notamment en termes de destination, d'emprise et de hauteur **et que le site soit défendable au sens de l'article 3.1 ci-dessus** :

- Les travaux ayant pour effet, dans un camping ou un parc résidentiel de loisirs existants, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations, à condition que les travaux conduisent à une réduction de la vulnérabilité, ainsi que l'aménagement de zone refuge ;
- L'extension des infrastructures et installations publiques sans occupation humaine permanente ;
- L'extension des infrastructures participant à la défense nationale nécessaire à l'exploitation du site ;
- Les aménagements, travaux et ouvrages destinés aux activités agricoles et forestières, dans la mesure où ils ne présentent pas une cause potentielle de départ de feux (protections, confinement) et sans occupation humaine permanente (hors logement/habitations).

3.3. PRINCIPE D'URBANISATION EN SECTEUR F1p

Le PLU identifie trois zones soumises à une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « risque » (La Navarre, le Vallon du Soleil et La Tourisse) au sein desquelles la constructibilité est subordonnée au respect des prescriptions énoncées dans l'orientation correspondante.

En outre, la plantation dense d'espèces végétales très inflammables et/ou combustibles (mimosas, cyprès, bambou, thuyas, entre autres) est interdite, afin de limiter la propagation du feu.

Les installations classées présentant un risque au regard des incendies de forêt (explosion, incendie, pollution, d'émanation de produits nocifs en cas de contact avec l'incendie, ...) sont interdites.

Les réserves de combustibles liquides ou gazeux devront obligatoirement être enterrées si aucune autre solution ne peut être trouvée pour leur implantation. Ces installations devront être nécessaires au fonctionnement de bâtiments déjà existants. Les réserves de bois seront placées à plus de 10 mètres de la construction.

Les autorisations d'urbanisme doivent être conformes avec les règles du PLU applicables à chaque zone, augmentées de celles fixées au présent article.

En l'absence de la réalisation des prescriptions énoncées dans l'OAP, les dispositions de la zone F1 sont entièrement opposables dans les secteurs F1p.

Si réalisation des prescriptions énoncées dans l'OAP, les zones urbanisables figurant dans l'orientation peuvent faire l'objet d'aménagements ou de constructions, sous réserve qu'ils respectent l'ensemble des articles applicables à la zone du PLU correspondante, notamment en termes de destination, d'emprise et de hauteur et sous réserve que :

- Le site soit défendable au sens de l'article 3.1 ci-dessus ;
- Les réserves de bois seront placées à plus de 10 m de la construction ;
- Les réserves de combustibles liquides ou gazeux devront obligatoirement être enterrées.

3.4. PRINCIPE D'URBANISATION EN SECTEUR F2

Il s'agit des secteurs en zone déjà urbanisée où il est possible de densifier l'urbanisation existante.

Les autorisations d'urbanisme doivent être conformes avec les règles du PLU applicables à chaque zone, augmentées de celles fixées au présent article.

Les zones F2 sont constructibles avec des prescriptions limitant les conséquences du risque incendie de forêt. Une construction admise doit être implantée au plus près de la voie publique et des constructions existantes.

Les constructions suivantes sont interdites en zone F2 :

- Les installations classées comportant un risque au regard des incendies de forêt (explosion, incendie, pollution, d'émanation de produits nocifs en cas de contact avec l'incendie, ...) ;
- Les établissements recevant du public (ERP) de type 0, R, U, J, CTS et SG, et au-delà de la 5ème catégorie pour tout type d'ERP ;
- Les habitations légères de loisirs.

Les aménagements suivants sont interdits en zone F2 :

- La création ou l'agrandissement d'un camping et la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1 ° de l'article R. 111-42 du code de l'urbanisme ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- La création ou l'agrandissement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- La création ou l'agrandissement d'aires d'accueil des gens du voyage.

Pour les occupations du sol admises, les règles et prescriptions suivantes s'appliquent :

- **Le site doit être défendable au sens de l'article 3.1 ci-dessus ;**
- Les ICPE ne comportant pas de risque au regard du feu de forêt, pourront être autorisées sous réserve qu'elles soient justifiées par une étude de danger ;
- Les réserves de bois seront placées à plus de 10 m de la construction ;
- Les réserves de combustibles liquides ou gazeux devront obligatoirement être enterrées.

3.5. EXCEPTIONS

Les aménagements et constructions suivantes sont admises en zones F1, F1p et F2 sous réserve qu'ils respectent l'ensemble des articles applicables à la zone du PLU correspondante, **même lorsque les conditions de défendabilité au sens de l'article 3.1 ci-dessus ne sont pas réunies** :

- Les dessertes, les réseaux, les locaux techniques et équipements techniques d'intérêt collectif sans occupation permanente, le mobilier urbain ;
- L'aménagement de plans d'eau et de retenues collinaires ;
- Les aménagements, travaux et ouvrages destinés à protéger la forêt contre l'incendie, lorsqu'ils sont prévus par un plan de protection des forêts contre l'incendie, un plan de gestion approuvé en cours de validité ou un plan d'aménagement, ou un plan de massif ;
- Les installations de transport ou de distribution d'électricité, dans le strict respect des prescriptions de l'arrêté technique du 17 mai 2001 (notamment les articles 26, 36, 45bis et 59 bis), sous réserve d'être réalisées en conducteurs isolés ou enterrées lorsque la tension est inférieure à 63 kV ;
- Les antennes et relais de télécommunications.

ARTICLE 4 - RISQUES TECHNOLOGIQUES

Site SNC PETROGARDE – Réglementation SEVESO

La commune de La Crau est concernée par un risque technologique lié à la présence sur la commune de La Garde d'un dépôt d'hydrocarbures. En application des dispositions de l'arrêté ministériel du 09 Novembre 1989 dans le cadre de la prévention des risques majeurs, un périmètre d'isolement Z2 au titre de la réglementation SEVESO a été matérialisé sur les documents graphiques (enveloppe des distances des « effets irréversibles »)

En secteur Z2, ne sont autorisés, sous réserve des dispositions du règlement du PLU opposable, que les ouvrages techniques d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.

Périmètres de maîtrise de l'urbanisation du gazoduc

Un périmètre de maîtrise de l'urbanisation autour du gazoduc est matérialisé sur les documents graphiques. Il correspond à la servitude d'utilité publique I3. Les travaux réalisés à l'intérieur de ce périmètre doivent être conformes aux prescriptions de la servitude d'utilité publique. Tout projet situé dans le périmètre doit être validé par l'autorité compétente en charge de la canalisation.

A l'intérieur de ce périmètre, sont interdits :

- les établissements recevant du public (toutes catégories confondues) ;
- la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur ;
- les installations nucléaires de base.

CHAPITRE 7 | DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX PERIMETRES DE MIXITE SOCIALE

ARTICLE UNIQUE – LISTE DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE

Les « secteurs de mixité sociale » définis à l'article L151-15 du code de l'urbanisme sont des périmètres au sein desquels tout programme comprenant des logements devra comprendre un pourcentage affecté à une catégorie de logements qui est définie en vue d'atteindre des objectifs de mixité sociale.

Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs ou individuels, à l'exception des programmes sociaux dans leur totalité, qu'un pourcentage des logements soit affecté à des catégories de logements sociaux, répondant aux critères de la loi SRU (logements locatifs, accession sociale...)

La constructibilité sur ces terrains est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé.

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. Ce numéro renvoie à une liste qui figure ci-dessous.

	SMS n°1 : Entrée de ville « Ouest »	SMS n°2 : Les Longues
Localisation	Les Levades	Les Longues
Nombre minimum de logements sociaux (par rapport à l'ensemble du projet)	40% arrondi à l'unité supérieure (dont 10% minimum de l'ensemble du projet en accession aidée:PSLA, BRS...)	40% arrondi à l'unité supérieure (dont 10% minimum de l'ensemble du projet en accession aidée : PSLA, BRS...)

Pour toute opération de lotissement autorisant le logement (soumis à permis d'aménager ou déclaration préalable), le lotisseur doit affecter un ou plusieurs lots à la réalisation de ces logements. Pour le calcul, les logements existants dans l'emprise du lotissement sont déduits du nombre de logements global de l'opération.

Ces règles sont également opposables pour toutes opérations de rénovation entraînant une création de surface de plancher. Pour le calcul, les logements existants sont déduits du nombre de logements global de l'opération.

EXEMPLE DE CALCUL

Création de 29 logements.

⇒ Obligation de réaliser 12 logements sociaux ($29 \times 40\% = 11.6$ arrondi à 12) dont au moins 3 logements aidés ($29 \times 10\% = 2.9$ arrondi à 3)

Soit par exemple 3 logements aidés (minimum) et 9 logements locatifs sociaux

CHAPITRE 8 | PROTECTION DU PATRIMOINE BATI, NATUREL ET PAYSAGER

Les autorisations d'urbanisme doivent être conformes avec les règles de la zone concernée, augmentées de celles fixées, le cas échéant, par les articles suivants. Dans tous les cas, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

ARTICLE 1 - PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration (article L151-19 du code de l'urbanisme).

Les travaux réalisés sur les bâtiments remarquables identifiés par les documents graphiques du règlement doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures. Ils doivent également mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment.

La démolition de ces bâtiments ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Site	Numéro d'identification sur le document graphique	Parcelles concernées
Château les Mesclances	N°1	C 605-607-924
Château de la Monache	N°2	BP 52-53
Domaine de la Roquette	N°3	B 5364
Mas Karukera	N°4	AO 121

ARTICLE 2 - PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Les arbres remarquables sont représentés dans le présent PLU par un pictogramme vert arrondi dans le plan de zonage et renvoient à une lettre :

N°	Nom	Localisation
A	Bouquet de Chênes	Martins/Maravals
B	Pins Parasols	Les Mesclances
C	Allée de platanes	Les Mesclances
D	Pin Parasol	Les Mesclances
E	Sapins	Les Mesclances
F	Cèdre du Liban	La Moutonne
G	Allée de Platane	La Bouisse

Les coupes et abattages des arbres remarquables sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité.

Les projets doivent protéger les arbres remarquables : respect d'un périmètre autour des arbres concernés suffisant pour leur pérennité et leur développement.

CHAPITRE 9 | CRITERE DE DEFINITION D'UNE ACTIVITE AGRICOLE

La règle générale est qu'une zone agricole est une zone de production, protégée en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique.

En application des articles L311-1 du Code Rural et de la pêche maritime :

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret. Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20. »

ARTICLE 1 - CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE

Les constructions ou aménagements directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole sont définis ci-dessous.

1.1 EXIGENCE DE LA SUPERFICIE MINIMALE D'INSTALLATION

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale doit disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.) telles que définies dans les arrêtés suivants, ou toute disposition légale postérieure :

- Arrêté ministériel du 18 septembre 2015 fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol ;
- Arrêté préfectoral du 30 juin 2016 fixant la surface minimale d'assujettissement pour le département du Var

Ces documents sont reproduits en annexe du présent PLU.

Pour les exploitations en pluriactivité, il est nécessaire de disposer de 2 SMA pondérées, c'est-à-dire calculer une pondération des SMA de tous les ateliers réalisés. Le total devra être égal à 2 SMA.

Exemple de calcul de SMA pondérée

Sur la base d'un arrêté préfectoral qui indiquerait les SMA suivantes : *SMA Arboriculture/Fruit = 2,5 ha / SMA Viticulture AOP = 3ha / SMA Maraîchage de plein champ = 1 ha*

Si le porteur de projet cultive 1,5 ha de figes, 4 ha de vigne AOP et 6000 m² de maraîchage de plein champ le calcul est le suivant :

- Figes = $(1,5/2,5)*100 = 60\%$ de la SMA totale
- Viticulture AOP = $(4/3)*100 = 133 \%$ de la SMA totale
- Maraîchage de plein champ = $(6000/10000)*100 = 60\%$ de la SMA Totale

Calcul SMA = $60+133+60 = 253 \%$

Dans cette hypothèse, nous sommes supérieurs à 200 % (total à obtenir pour 2 SMA) donc 2 SMA atteintes.

Les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement définies par arrêtés, doivent justifier de revenus dégagés de l'activité agricole au moins égaux à 1,5 SMIC net /mensuel (calculés sur une moyenne de 12 mois).

Les exploitations justifiant de l'obtention d'une Dotation Jeunes Agriculteurs (DJA) sont dispensées de justifier des critères ci-dessus.

1.2 ACTIVITE CONSIDERE COMME NON AGRICOLE

Les activités suivantes ne sont donc pas considérées comme agricole (liste non exhaustive) :

- Activités de service ou de loisirs ;
- Paysagiste, entretien de parcs et jardins ;
- Prestations en travaux ou services agricoles ;
- Artisanat ou industries agro-alimentaires ;
- Clinique de soin pour animaux ;
- La détention de chevaux à titre de loisir, les spectacles équestres... (voir ci-dessous)
- ... etc..

1.3 ACTIVITES EQUESTRES RECONNUES COMME AGRICOLE

En application de la jurisprudence :

Sont retenues comme activités agricoles (outre la nécessité de valider le critère de la double SMA)	Ne sont pas considérés comme une activité agricole :
<ul style="list-style-type: none"> • L'élevage équin • le dressage: qu'il s'agisse des propres équidés de l'exploitant ou des équidés laissés en pension • l'enseignement de l'équitation : dès lors que la cavalerie est fournie avec les cours • la prise en pension en pré, en box ou en stabulation exercée par un exploitant agricole et / ou accompagnée d'une activité d'entraînement, de compétition ou d'enseignement • l'exploitation d'un centre équestre regroupant l'une ou plusieurs des activités précitées 	<ul style="list-style-type: none"> • Les activités de spectacle équestres • Les concours de chevaux hors compétition • La prise en pension « pure » aux seules fins de gardiennage • La détention de chevaux à seul titre de loisir • L'enseignement de l'équitation sans la mise à disposition d'équidés

1.4 DOCUMENTS A PRODUIRE

Conformément à la jurisprudence des tribunaux administratifs, la preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit être apportée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.

Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires devront donc être apportés par le demandeur pour l'obtention d'une autorisation.

La direction départementale des territoires et de la mer et du Var propose une fiche de renseignements à télécharger sur www.var.gouv.fr (URL en vigueur à la date d'approbation du PLU : <https://www.var.gouv.fr/index.php/Actions-de-l-Etat/Agriculture/Preservation-de-l-espace-agricole/Construire-en-zone-agricole>) et à annexer aux demandes d'autorisation d'urbanisme concernée. Cette fiche de renseignement est annexée au présent PLU.

Les pièces suivantes pourront être annexées aux demandes d'autorisations afin de justifier du projet envisagé :

- Attestation de la MSA justifiant que votre exploitation agricole vous permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que chef d'exploitation ;
- Original récent de votre relevé parcellaire d'exploitation, délivré par la Caisse de Mutualité Sociale Agricole du Var (MSA) prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent ;
- Plan général de situation de la parcelle d'implantation du projet par rapport à tous les bâtiments de l'exploitation et aux parcelles cultivées ; situer obligatoirement sur le plan les principaux bâtiments d'exploitation par rapport au projet ;
- Plan spécifique avec l'implantation précise du bâtiment faisant l'objet de la demande, ainsi que l'implantation précise de tous les autres bâtiments existants, avec toutes les indications utiles sur la nature exacte de ces bâtiments et leur affectation (logement, hangar, etc...) ;
- Plans intérieurs du bâtiment faisant l'objet de la demande ;
- Insertion paysagère du bâtiment projeté ;
- Pour le logement des salariés, attestation(s) d'emploi de salariés au cours des dernières années (antériorité de 5 ans pour les saisonniers, contrat en CDI pour les permanents) ;
- Relevé de la matrice cadastrale de vos propriétés bâties et non bâties sur les communes concernées ;
- Toutes pièces justifiant de la nécessité des constructions projetées (note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété...)
- Toute pièce permettant d'appréhender l'existence physique de votre exploitation (liste du matériel et des équipements agricoles en votre possession, cartes grises des engins agricoles, bail à ferme enregistré, convention de pâturage...)
- Toute pièce officielle justifiant la réalité de vos productions ou revenus agricoles (déclarations de récolte, certificats de vente, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles...).

En supplément, pour les élevages de chiens ou de chats :

- Toutes pièces officielles justifiant la réalité de vos productions ou revenus agricoles, telles que : certificat de capacité professionnelle ou justificatif de connaissance, numéro SIREN de l'éleveur, document prouvant la présence d'au moins 16 femelles reproductrices, registre d'élevage, factures (prouvant la vente de chiots ou de chatons) ;
- Etude prévisionnelle d'installation (Volet économique et financier du projet d'installation) : celui-ci doit notamment faire apparaître la viabilité économique à long terme du projet en estimant le plus exactement le

revenu prévisionnel sur cinq ans après l'installation en tenant compte des investissements, des remboursements d'emprunt et des résultats attendus.

En supplément, pour les activités apicoles :

- Toutes pièces officielles justifiant la réalité de vos productions ou revenus agricoles, telles que récépissé de déclarations de détention et d'emplacement de ruches, numéro d'apiculteur, registre d'élevage, certificat de vente, factures, avis d'imposition mentionnant les bénéficiaires agricoles réalisés...

En supplément, pour les activités équestres :

- Tous justificatifs sur les capacités professionnelles en vue de l'entretien et l'utilisation des équidés
- Etude prévisionnelle d'installation (volet économique et financier de l'installation) : celui-ci doit notamment faire apparaître la viabilité économique à long terme du projet en estimant le plus exactement le revenu prévisionnel sur cinq ans après l'installation en tenant compte des investissements, des remboursements d'emprunt et des résultats attendus.
L'activité de préparation et d'entraînement doit y être prépondérante et démontrée.
- Provenance des chevaux : fournir la liste des animaux déjà détenus et répertoriés au fichier central des chevaux français (fiche et n° SIRE) ; justifier la présence de 10 équidés pour des activités de préparation et d'entraînement ; registre des entrées et sorties des animaux
- Programme des travaux : il doit y être décrit dans le détail la destination des locaux envisagés (élevage, pension, dressage, entraînement, établissement recevant du public (type et catégorie à préciser) ;
- Documents mentionnés à l'article 153.1 du règlement sanitaire départemental, à savoir :
 - o un plan de masse sur lequel doivent figurer le ou les points de prélèvement d'eau destiné(s) à l'alimentation humaine et animale. Un raccordement obligatoire aux équipements communaux, notamment A.E.P. est exigible (problèmes de potabilité et de ressource fluctuante lors de sécheresse prolongée) ;
 - o l'emplacement des immeubles habités ou occupés habituellement par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public dans un rayon de 100 m ;
- Un plan détaillé de l'installation d'élevage (échelle 1/100ème) précisant notamment l'emplacement du stockage des déjections et des installations de traitement ;
- Une note explicative précisant : les capacités de l'établissement d'élevage (nombre et type d'animaux), les volumes de stockage des déjections, les moyens utilisés pour réduire les odeurs, le lieu de rejet de l'effluent traité dans le milieu naturel, le plan d'épandage des eaux résiduaires et des déjections.

A défaut d'informations suffisantes, la demande peut être refusée.

ARTICLE 2 - INSTALLATIONS AGRIVOLTAIQUES

Une installation agrivoltaïque est une installation de production d'électricité qui répond aux conditions de l'article L314-36 du code de l'énergie, dont la rédaction à la date d'approbation du PLU est reproduite ci-dessous.

I.-Une installation agrivoltaïque est une installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et dont les modules sont situés sur une parcelle agricole où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole.

II.-Est considérée comme agrivoltaïque une installation qui apporte directement à la parcelle agricole au moins l'un des services suivants, en garantissant à un agriculteur actif ou à une exploitation agricole à vocation pédagogique gérée par un établissement relevant du titre Ier du livre VIII du code rural et de la pêche maritime une production agricole significative et un revenu durable en étant issu :

- 1° L'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques ;
- 2° L'adaptation au changement climatique ;
- 3° La protection contre les aléas ;
- 4° L'amélioration du bien-être animal.

III.-Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui porte une atteinte substantielle à l'un des services mentionnés aux 1° à 4° du II ou une atteinte limitée à deux de ces services.

IV.-Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui présente au moins l'une des caractéristiques suivantes :

- 1° Elle ne permet pas à la production agricole d'être l'activité principale de la parcelle agricole ;
- 2° Elle n'est pas réversible.

V.-Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'application du présent article. Il précise les services mentionnés aux 1° à 4° du II ainsi qu'une méthodologie définissant la production agricole significative et le revenu durable en étant issu. Le fait pour la production agricole d'être considérée comme l'activité principale mentionnée au 1° du IV peut s'apprécier au regard du volume de production, du niveau de revenu ou de l'emprise au sol. Il détermine par ailleurs les conditions de déploiement et d'encadrement de l'agrivoltaïsme, en s'appuyant sur le strict respect des règles qui régissent le marché du foncier agricole, notamment le statut du fermage et la mission des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural, la politique de renouvellement des générations et le maintien du potentiel agronomique actuel et futur des sols concernés. Ce décret prévoit, enfin, les modalités de suivi et de contrôle des installations ainsi que les sanctions en cas de manquement.

Tous les projets d'installations agrivoltaïques sont soumis à l'avis de la CDPENAF du Var.

Note : une centrale ou une installation photovoltaïque au sol (sans cultures) ne constitue pas une installation agrivoltaïque. L'installation d'ombrières photovoltaïques sur cultures peut constituer une installation agrivoltaïque si elle répond aux conditions ci-avant.