DEPARTEMENT DU VAR



COMMUNE DE BARGEMON

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1 Dossier d'approbation

4. Règlement

PLU approuvé par DCM du 25 juin 2013 Révision du PLU prescrite par DCM du 25 mars 2015 PLU arrêté le 27 novembre 2019 PLU approuvé le 3 mai 2022



Xavier Guilbert, urbaniste conseil 1489, route des Combes 83210 Solliès Ville Tel: 04-94-35-25-21 Mob: 06-80-22-78-38 xgconseil@yahoo.fr

Commune de Bargemon Règlement du PLU / Modification n°1 / Dossier d'approbation
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 2 - COMBINAISON DU PLU AVEC LES AUTRES REGLES D'URBANISME

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

2.1. Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme du Code de l'Urbanisme (articles R.111-1 à R.111-26-2), à l'exception des articles qui restent applicables :

- R.111-2 : Salubrité et sécurité publique

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- R.111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- R.111-5 : Desserte (sécurité des usagers), accès

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2.2. L'article R.211-1, et suivants, relatif au Droit de Préemption Urbain (DPU)

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U du PLU.

2.3. Les Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)

Les SUP sont mentionnées dans une annexe spécifique du PLU.

2.4. Autres réglementations

Se superposent également aux règles du PLU, les codes Civil, Rural, Environnement, Forestier, santé publique, règlement sanitaire départemental, code de la Construction et de l'Habitation, etc.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, naturelles ou agricoles :

- <u>1. Les zones urbaines, indiquées zones U,</u> correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme). Elles comprennent :
 - Une zone UA correspondant au centre villageois stricto sensu, à la forme urbaine dense et compacte. Elle est principalement dévolue aux fonctions d'habitat, de commerces, de services, d'équipements, etc...
 - **Une zone UB** correspondant aux extensions pavillonnaires en première périphérie du centre villageois.
 - Une zone UC correspondant aux espaces d'extension pavillonnaire de deuxième périphérie

- Une zone UD correspondant à des poches existantes d'habitat individuel groupé
- **Une zone UE** correspondant aux espaces pavillonnaires de faible densité situés en piémont du centre villageois. Elle comprend un secteur UEa.
- Une zone UF correspondant à un secteur réservé aux équipements publics
- Une zone UZ correspondant à un secteur réservé aux activités économiques
- <u>2. Les zones à urbanisées, indiquées zones AU</u>, correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R.151-20 du Code de l'Urbanisme).
- 3. Les zones agricoles, indiquées zones A. Elles correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.151-22 du Code de l'Urbanisme).
- <u>4. Les zones naturelles, indiquées zones N.</u> Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
- 1° 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 ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. (article R.151-24 du Code de l'Urbanisme).

Elles comprennent, en application des dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisées des constructions autres que celles expressément prévues par les articles R.151-23 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme :

- des secteurs Nc correspondant à des périmètres de carrières au sein desquels sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'exploitation des carrières
- un secteur Nm correspondant au périmètre du camp militaire de Canjuers au sein duquel sont autorisées les constructions liées et nécessaires aux activités du camp d'entrainement militaire. Elles comprennent en outre des secteurs Nh correspondant à des « zones naturelles habitées » au sein desquelles seules des extensions des constructions existantes sont autorisées.

Sur les plans figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts (articles L.151-41-1° à 3° et L.151-23 du Code de l'Urbanisme).
- Les zones soumises à des risques naturels
- Les périmètres de mixité sociale identifiés en application des dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme.
- Les secteurs faisant l'objet d'une protection paysagère en application des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Des éléments de patrimoine à protéger identifiés en application des dispositions des articles
 L.151-19 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 4 - RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sous réserve d'un motif de sécurité publique (R.111-2) ou si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Toutefois, lorsque le bâtiment a été détruit par un sinistre résultant d'un risque identifié par un document réglementaire (PPR ou autre), la reconstruction du bâtiment est soumise aux règles de ce document.

ARTICLE 5 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS ET AUX SERVICES D'INTERET GENERAL

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques d'utilité publique ou d'intérêt général sont autorisés sous réserve de leur insertion correcte dans le site. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de ces ouvrages ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés sont autorisés dans les toutes les zones du PLU et ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 17.

ARTICLE 6 - PREVENTION DES RISQUES NATURELS

Rappel : dans les secteurs concernés par des risques, les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations.

6.1. Risques mouvements de terrains

Un Plan d'exposition au risque mouvement de Terrain (PER valant PPR) sur le territoire de la commune de Bargemon a été arrêté le 26/02/1992 et modifié par arrêté préfectoral du 01/02/1994. Il vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLU.

La carte du PPR mouvement de terrain qui identifie les différentes zones classées selon leur niveau de risque figure à titre indicatif au plan de zonage.

6.2. Risques de retrait et de gonflement des argiles

La commune de Bargemon est concernée par des aléas retrait-gonflement des argiles de niveau moyen à faible. Une carte de cet aléa a été établie afin d'attirer l'attention des maîtres d'ouvrages (y compris des particuliers) et des professionnels de la construction sur la nécessité de prendre des précautions particulières notamment lors de la construction d'une maison individuelle dans un secteur susceptible de contenir des argiles sujettes au retrait-gonflement.

Cet aléa a fait l'objet d'un porté à connaissance du Préfet qui est tenu à la disposition du public aux heures d'ouvertures du service urbanisme de la Mairie de Bargemon.

6.3. Risque inondation

La commune de Bargemon ne dispose pas de Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Les seules connaissances existantes en matière de risque inondation sont celles extraites de l'Atlas des Zones Inondables (AZI), document sans valeur règlementaire en tant que tel contrairement à un PPRI mais qui apporte une connaissance des zones inondables qu'il convient de prendre en compte, dans l'élaboration des documents d'urbanisme et dans la délivrance des autorisations de construire.

L'AZI est une cartographie hydrogéomorphologique qui permet notamment l'identification (*extraits de la note technique « Comprendre, expliquer et utiliser l'AZI » de juillet 2006*) :

- Du lit mineur, généralement constitué d'un chenal d'étiage (l'espace dans lequel se concentrent les écoulements d'été lors des basses eaux) et d'atterrissement (accumulations de matériaux transportés par la rivière et formant des plages de dépôts)
- Du lit moyen, séparé du lit mineur par un talus souvent érodé. Il offre une topographie particulière liées aux dynamiques très fortes qui l'affectent lors des crues. On peut y voir l'accumulation de matériaux grossiers et fins. Il est souvent colonisé par une forêt adaptée à la proximité de l'eau, la ripisylve. En milieu méditerranéen il est inondé par des crues fréquentes à moyennement fréquentes, soit des périodes de retour de 2 à 10 ans.
- Du lit majeur, structuré par les crues rares à exceptionnelles (période de retour décennale à plus de centennales). Le lit majeur est formé d'un niveau topographique plan, constitué généralement de sédiments très fins, les limons déposés par les crues passées. Sa dynamique privilégie en général les phénomènes de décantation, les hauteurs de submersion et les vitesses d'écoulement étant en général moindres que dans les lits mineur et moyen.

- Du lit majeur exceptionnel existant lorsque le lit majeur est constitué de plusieurs niveaux alluviaux, le lit majeur exceptionnel étant dans ce cas le niveau alluvial le plus élevé. C'est une zone du lit majeur structurée par des crues plus rares que celles structurant le lit majeur ordinaire.
- Des zones de ruissellement sur les piémonts, qui s'apparentent à du ruissellement pluvial entraînant des apports latéraux importants vers le cours d'eau principal.

L'Atlas des Zones Inondables est un élément d'appréciation important dans l'établissement des cartes d'aléas des PPRI. Cependant, l'AZI ne peut être utilisé directement comme une carte d'aléas d'un PPRI qui doit être établie à une échelle plus fine et en prenant en compte la fréquence et l'intensité des phénomènes connus ou possibles. Ainsi, l'AZI ne permet pas une caractérisation précise :

- De la quantification de l'aléa (hauteur d'eau, vitesse d'écoulement, débit, période de retour)
- De la limite de la crue centennale
- Du niveau de risque dans le lit majeur, le lit majeur exceptionnel et les zones de ruissellement sur les piémonts
- De l'impact des ouvrages et remblais anthropiques sur la zone inondable (surcotes, accélération locale des vitesses d'écoulements, etc...)

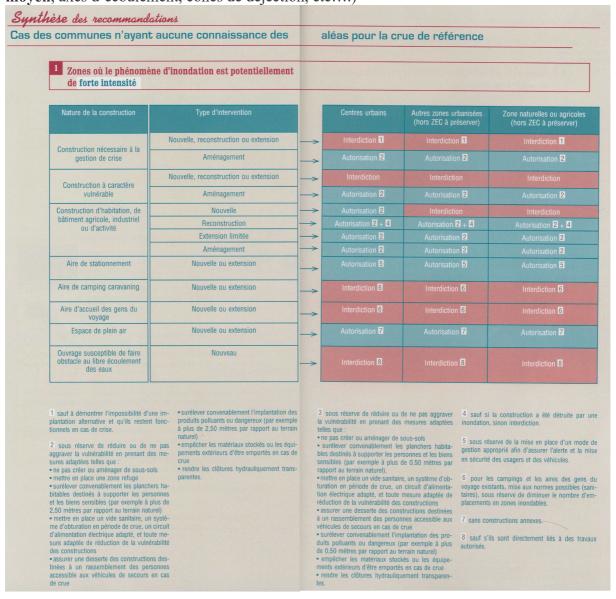
Pour déterminer précisément ces éléments, il est nécessaire de réaliser une étude hydraulique plus fine, au cas par cas.

Outre une identification cartographique, l'AZI énonce des recommandations applicables :

- Aux zones où le phénomène d'inondation est potentiellement de **forte intensité** (**lits mineur et moyen**, axes d'écoulement, cônes de déjection, etc....)
- Aux **zones de lit majeur** (hors axes d'écoulement et zone d'expansion de crue)
- Aux axes d'écoulement des vallats, ruisseaux et ravines non cartographiés dans l'AZI
- Aux zones où le phénomène d'inondation est potentiellement de **faible intensité** (lit majeur exceptionnel, ruissellement sur piémonts, etc...)

Ces recommandations sont reproduites ci-après.

Zones où le phénomène d'inondation est potentiellement de forte intensité (lits mineur et moyen, axes d'écoulement, cônes de déjection, etc....)



Zones de lit majeur (hors axes d'écoulement et zone d'expansion de crue)



2

Zones de lit majeur (hors axes d'écoulement et zones d'expansion de crue et en l'absence de digues)

Dans ces zones, les phénomènes d'inondations sont variables : ils peuvent présenter des dynamiques fortes à faibles selon les secteurs.

Ainsi, hormis le caractère potentiellement inondable de ces zones, l'Atlas des Zones Inondables n'apporte pas une information suffisamment précise pour permettre de donner des recommandations adaptées de prise en compte dans les décisions d'urbanisme.

Une <u>étude plus précise</u> de type analyse hydrogéomorphologique à une échelle plus fine, de recherche d'évènements historiques, de type modélisation hydraulique, une meilleure connaissance topographique ou le dire d'expert <u>est nécessaire</u> pour permettre de se prononcer sur le niveau de risque potentiel de telle ou telle zone du lit majeur.

Recommandations

L'implantation d'établissements sensibles ou de bâtiments utiles à la gestion de crise (pompiers, secours, ordre public...) doit cependant être recherchée en dehors de ces zones.

Le cas échéant, dans les zones définies comme zones d'expansion de crues à préserver, le principe est l'interdiction de toute nouvelle construction.

Axes d'écoulement des vallats, ruisseaux et ravines non cartographiés dans l'AZI



Axes d'écoulement des vallats, ruisseaux et ravines non cartographiés dans l'AZI



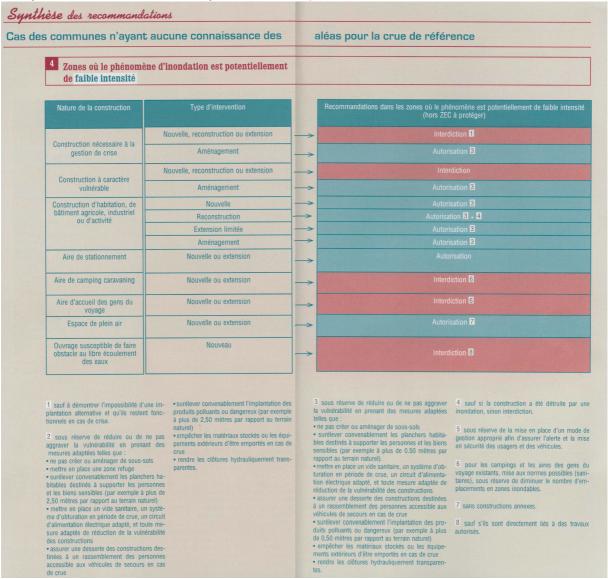
Recommandations

L'implantation des constructions devra respecter une première marge de recul (par exemple 20 mètres) de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravines pour limiter les risques liés à l'érosion.

Au-delà, et jusqu'à une deuxième marge de recul (par exemple 30 mètres) de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravines, il est recommandé que le premier plancher habitable soit surélevé au-dessus du fil d'eau (par exemple d'une hauteur de 3 mètres) pour limiter la vulnérabilité.

Au-dessous de cette cote, les remblais ou autres obstacles à l'écoulement pourront être interdits.





Par ailleurs, une marge de recul est instaurée qui s'applique à partir de chacune des rives des cours d'eau non domaniaux, ruisseaux représentés sur le fond cadastral support du plan de zonage.

Cette marge de recul s'applique à une bande de :

- 15 mètres des berges du Riou
- 4 mètres de largeur à partir de chacune des rives des cours d'eau, des ruisseaux

A l'intérieur desdites marges de recul :

- est obligatoire le libre passage permettant l'emploi d'engins mécaniques à des fins de travaux d'entretien des cours d'eau, des ruisseaux ou des canaux
- est interdite toute construction y compris les clôtures bâties.

En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux, les servitudes cidessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.

Risque feu de forêt :

Les prescriptions règlementaires en matière de défense incendie définies par l'arrêté préfectoral du 8 février 2017 et synthétisées ci-après devront être respectées

* Exploitation agricole de tout type > ou RI de 180m³ * Habitations collectives R+7 maximum * Habitations collectives > R+7* * ERP types J, N, O, R, X, U, V, W > 2000 m² et ≤ 3000 m² * ERP types J, N, O, R, X, U, V, W > 3000 m² * ERP types L, P, Y > 1000 m² et ≤ 2000 m² * * Artisanats, industries, parc de stationnement couvert (établissements non soumis à la réglementation ICPE) > 1000 m² et ≤ 2000 m² * * Exploitation agricole de tout type > 2000 m² et ≤ 3000 m² * * Exploitation agricole de tout type > 2000 m² et ≤ 3000 m² * * Exploitation agricole de tout type > 2000 m² et ≤ 3000 m² * * Exploitation agricole de tout type > 2000 m² et ≤ 3000 m² * * Exploitation agricole de tout type > 2000 m² et ≤ 3000 m² * * Exploitation agricole de tout type > 2000 m² et ≤ 3000 m² *	Risque PARTICULIEF	• ERP types M, S, T > 3000 m ² * • Grand projet de IGH – les ERP / Râtiments industriels ou agricoles here.	240 m³/h pendant 2 heures ou RI de 480 m³. Ajouter 30 m³/h par tranche ou fraction de 500 m²	IERE DU RISQUE PAR LE SDIS Situé à moins de 200 m (Mesure effectuée par voie praticable par les sp. de
 au feu de forêt pendant 2 heures ou RI 120 m³ ERP types J, N, O, R, X, U, V, W > 1 ou 2 PEI totalisant 	COURANT	 1000 m² et ≤ 2000 m² Exploitation agricole de tout type > 1000 m² et ≤ 2000 m² Habitations collectives R+7 maximum Habitations collectives > R+7* ERP types J, N, O, R, X, U, V, W > 2000 m² et ≤ 3000 m² ERP types J, N, O, R, X, U, V, W > 3000 m² ERP types L, P, Y > 1000 m² et ≤ 2000 m² * Artisanats, industries, parc de stationnement couvert (établissements non soumis à la réglementation ICPE) > 1000 m² et ≤ 2000 m² * Exploitation agricole de tout type > 	120 m³ 1 ou 2 PEI totalisant 90m³/h pendant 2 heures ou RI de 180m³ 1 ou 2 PEI totalisant 120 m³/h pendant 2 heures ou RI de 240 m³ Ajouter 15 m³/h par tranche ou fraction de	pompiers, de l'entrée principale du risque à défendre au point d'eau). *pour chaque colonne sèche la distance est ramenée à 60m entre l'orifice d'alimentation de la colonne sèche et son PEI associé. *Si plusieurs points d'eau sont utilisés, le premier doit être situé à moins de 100 m de l'entrée principale du bâtiment (le second à moins de 200 m et les suivants

Risque COURANT Faible	de forêt • Habitation de 1ère famille isolée des tiers (écart 8m minimum) d'une surface totale de plancher ≤ 250 m² • Habitations jumelées ou en bande d'une surface totale de plancher ≤ 250 m² • ERP isolé et d'une surface totale de plancher ≤ 50m² • Artisanats, industries, parc de stationnement couvert (établissements non soumis à la réglementation ICPE) ≤ 50 m² • Exploitation agricole de tout type ≤ 250m²	1 Point d'Eau Incendie (PEI) de 30 m³/h pendant 1 heure ou 1 Réserve Incendie(RI) de 30 m³	Situé à moins de 400 m (Mesure effectuée par voie praticable par les sapeurs pompiers, de l'entrée principale du risque à défendre au point d'eau).
Risque	 Pas directement exposé au risque feu de forêt Habitation de 1ère famille non isolée ou d'une surface totale de plancher > 250 m² Habitations jumelées ou en bande d'une surface totale de plancher > 250 m² et ≤ 500 m² ERP isolé et d'une surface de plancher > 50 m² et ≤ 500 m² Artisanats, industries, parc de stationnement couvert (établissements non soumis à la réglementation ICPE) > 50 m² et ≤ 500 m² Exploitation agricole de tout type > 250 m² et ≤ 500 m² 	1 PEI de 30 m³/h pendant 2 heures ou 1 RI de 60 m³	Situé à moins de 400 m Sauf ERP, artisanat, industrie, parking souterrain Situé à moins de 200m (Mesure effectuée par voie praticable par les sapeurs pompiers, de l'entrée principale du risque à défendre au point d'eau).
COURANT Ordinaire	 Pas directement exposé au risque feu de forêt Habitations jumelées ou en bande d'une surface totale de plancher > 500 m² Lotissement ou groupement de maisons > 10 maisons, desservie par une seule voie d'accès à partir d'une voie principale Habitations collectives R+3 maximum ERP isolé et d'une surface de plancher > 500 m² et ≤ 1000 m² Artisanats, industries, parc de stationnement couvert (établissements non soumis à la réglementation ICPE) > 500 m² et ≤ 1000 m² Exploitation agricole de tout type > 500 m² et ≤ 1000 m² 	1 ou 2 PEI totalisant 60 m³/h en simultané pendant 2 heures ou 1 RI de 120 m³	Situé à moins de 200 m (Mesure effectuée par voie praticable par les sapeurs pompiers, de l'entrée principale du risque à défendre au point d'eau).

Pas directement exposé au risque feu

Dans l'ensemble des zones du PLU, la voirie doit en outre satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie.

Risque affaissement-effondrement lié à la dissolution du gypse :

Du fait de la nature particulière de son substratum géologique, la commune de Bargemon est exposée à des risques d'affaissement et d'effondrement liés à la dissolution du gypse.

Afin de mieux apprécier et caractériser ce risque, une étude spécifique a été réalisée en 2022 par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM). Cette étude est consultable via le lien suivant :

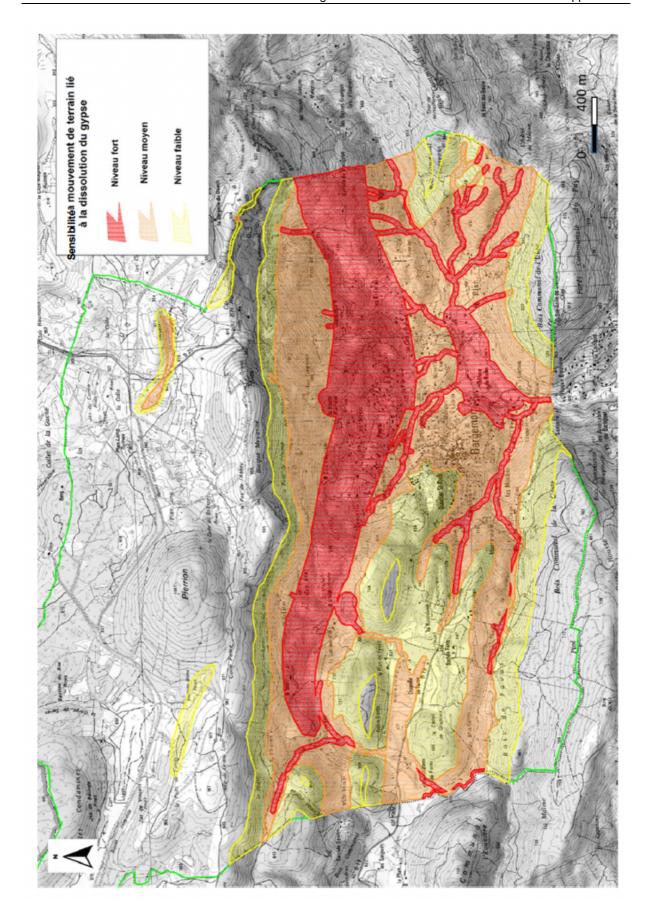
http://ficheinfoterre.brgm.fr/document/RP-71427-FR

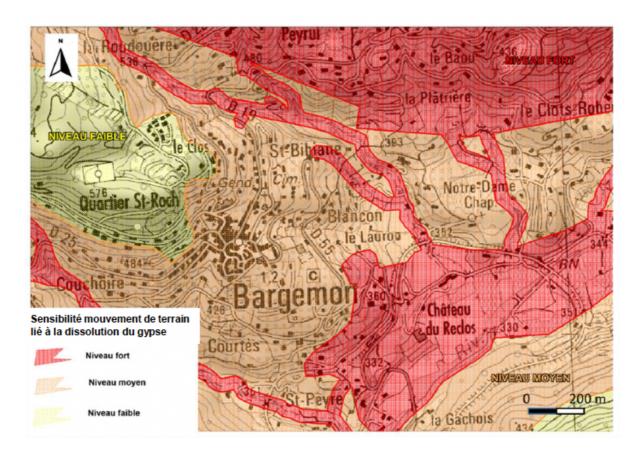
Au terme de cette étude, une cartographie de sensibilité au risque a été réalisée et est reproduite pages ci-après (cartographie générale et zoom). Cette cartographie définit trois classes d'intensité de la sensibilité : sensibilité de niveau faible, sensibilité de niveau moyen et sensibilité de niveau fort.

Cette cartographie est une cartographie de sensibilité et non d'aléa car aux dires du BRGM « les paramètres d'évaluation utilisés l'ont été de façon hétérogène et il subsiste des incertitudes dans l'évaluation de l'ensemble des paramètres étudiés » (cf page 175 du rapport d'étude).

Cette cartographie n'étant pas une cartographie d'aléa, il n'est donc pas possible de définir des prescriptions réglementaires en fonction de la sensibilité au risque.

Toutefois, dans les zones concernées par une sensibilité de niveau moyen et de niveau fort, il est imposé pour toute réalisation de nouvelles constructions la réalisation d'une étude géotechnique préalable qui permettra, à l'échelle de chaque projet, de définir les conditions de prise en compte de ce risque.





ARTICLE 7 – PROTECTION DES SOURCES CAPTEES

Les périmètres de protection d'un captage sont définis après une étude hydrogéologique et prescrits par déclaration d'utilité publique (DUP). Ils visent à protéger les abords immédiats de l'ouvrage et son voisinage, ainsi qu'à interdire ou réglementer les activités qui pourraient nuire à la qualité des eaux captées. Figurent en annexe du PLU les arrêtés préfectoraux de DUP réglementant les activités qui pourraient nuire à la qualité des eaux captées :

- Périmètres de protection des sources de l'Adoux arrêté de DUP du 09/12/1991
- Périmètres de protection du forage de Favas arrêté de DUP du 26.05.1998
- Périmètres de protection du Forage du Stade (ou Saint Roch) Arrêté de D.U.P. du 14.05.2007
- Périmètres de protection de la source de la Siagnole (commune de Mons) Arrêté de D.U.P. du 23.11.2012

ARTICLE 8 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 9 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE

L'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme stipule que "le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale"

Au titre de cet article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie un périmètre reporté aux documents graphiques. Au sein de ce périmètre, tout projet à destination d'habitation représentant

plus de 12 logements, devra obligatoirement affecter au moins 25% de la surface de plancher ou du nombre total de logement, à du logement locatif social au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Ce seuil s'applique également aux opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis valant division etc....); dans ce cas, l'obligation d'affecter 25% de la surface de plancher ou du nombre total de logements à du logement locatif social s'applique de façon globale au programme de logements de l'opération.

ARTICLE 10 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DIVERSITE COMMERCIALE

En application des dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, et afin de préserver la diversité commerciale notamment au travers des commerces de détail et de proximité, le PLU identifie des secteurs au sein desquels le changement de destination des rez-de-chaussée à vocation commerciale est interdit.

ARTICLE 11 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

En application des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie des éléments de paysage à protéger. Sur ces secteurs, en application des dispositions de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable :

- les coupes et abattages d'arbres
- les travaux ayant pour effet de modifier ou d'altérer la qualité paysagère du site
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés (à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire)

ARTICLE 12 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CANAUX D'IRRIGATION

Les canaux d'irrigation seront conservés ou rétablis dans les mêmes caractéristiques. Toute installation, construction ou clôture ne pourra être implantée à moins de trois mètres de l'axe des canaux d'irrigation.

Sur l'ensemble des zones du PLU, la continuité du réseau d'irrigation doit être assurée pour toute opération de divisions parcellaires, ou valant division parcellaire. Le plan masse constitue le support graphique qui doit faire apparaître le tracé et les conditions de suivi de l'eau (fossés, buses, cadres, dalot...).

ARTICLE 13 – DISPOSITIONS RELATIVES A L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Outre le corps de règle défini pour chacune des zones du PLU, les dispositions générales suivantes sont à respecter :

1/ Les enduits doivent respecter la couleur des matériaux locaux (pierres, terre) et repris dans une harmonisation contextuelle. La couleur blanc pur, très impactante et étrangère à l'architecture provençale est interdite. Les menuiseries blanc pur ne seront éventuellement possibles qu'en réhabilitation pour respecter l'existant. Les portes d'entrée et les portes de garage blanc pur sont également interdites. Toute nouvelle construction devra proposer des couleurs conformes au nuancier communal, aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes et les murs de clôture (portail et portillon inclus).

2/ Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques peuvent être autorisées si elles sont peu perceptibles depuis l'espace public et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité d'un paysage naturel et urbain.

Afin de conserver l'aspect extérieur d'une toiture traditionnelle en tuile, les panneaux doivent être installés à 0,5 m du faîtage et des tuiles de rives. Leur cadre doit être peint dans la teinte des tuiles ou de teinte foncée.

L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantés sur pan entier ou en bande. Le fractionnement (effet « post-it ») est proscrit.

Les éléments techniques de raccordement et de distribution (ex : câbles, tuyaux...) doivent être intégrés ou masqués.

En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit (en intégration ou en surimposition). Les panneaux rehaussés sur châssis incliné ou « béquille » sont interdits. En cas de toiture plate, les installations sur châssis incliné sont autorisées sous réserves de ne pas être visibles depuis l'espace public.

3/ Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres de pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limités à 1,5 m de hauteur. Les enrochements cyclopéens et les dispositifs modulaires à emboitement sont à exclure. Les restanques et murs en pierres sèches sont à conserver.

4/ La qualité des clôtures et leur intégration paysagère ne doivent pas être négligées. Dans les zones en pentes et sur les terrains en restanques, il convient de privilégier les clôtures grillagées (grillage à mailles souples) qui peuvent épouser la topographie.

5/ Pour les piscines, l'encastrement complet dans le terrain naturel est à privilégier. La margelle doit être dans une teinte proche de la couleur naturelle des pierres locales et le revêtement du fond doit être choisi dans des nuances permettant une optimisation de l'intégration paysagère des piscines en bannissant les couleurs vives et criardes.

ARTICLE 14 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE

En application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, un inventaire patrimonial a été réalisé dans le cadre de la révision du PLU. Les différents éléments de patrimoine recensés sont localisés au document graphique du PLU par un symbole spécifique et présentés sous forme de fiches annexées au présent règlement.

Les prescriptions réglementaires applicables à ces éléments de patrimoine sont les suivantes : 1/ Les bâtiments et ensembles repérés sont à conserver et à restaurer, leur démolition est interdite.

- 2/ Les travaux sur constructions existantes doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble. Il convient :
- de conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment, volumétrie, forme des toitures, couverture, débords, modénature, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures. Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et de remédier aux altérations qu'il a subies (restitution des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasitaires).
- de respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- de mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- de dissimuler les installations techniques, proscrire la pose d'éléments extérieurs.
- de préserver les espaces libres, jardins, cours, parcs, pour leur valeur d'accompagnement et de mise en valeur du bâti. Les espaces libres et le bâti protégé constituent un ensemble patrimonial indissociable.
- d'interdire toute extension ou nouvelle construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte à la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble. Toute extension ou nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement dans le site sans modifier la lecture de l'ensemble répertorié, par des proportions, un traitement et une implantation adaptés.
- de conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosques, fabriques, bassins, puits, fontaines, pergolas, restanques, rocaille...).

- de préserver la composition paysagère du site (parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, perspective, allées, bosquets, traitement des cheminements, ...) qui forme un ensemble cohérent avec le bâti.
- de prévoir un traitement des accès cohérent avec le site.
- d'assurer aux espaces libres un traitement de qualité cohérent avec l'ensemble répertorié.

Par ailleurs, la commune de Bargemon est concernée par des servitudes d'utilité publique relatives à la protection du patrimoine. Ces servitudes sont repérées sur le plan annexé au PLU et les dispositions législatives et règlementaires suivantes s'y appliquent :

Monument historique classé (art. L621-1 à 621-22 du Code du Patrimoine)

Monument historique inscrit (art. L621-25 à 621-29 du Code du Patrimoine)

Abords (art. L621-30 à 32 du Code du Patrimoine) :

Article L621-30:

La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L. 621-31. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques.

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

Article L621-32:

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

L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords.

Lorsqu'elle porte sur des travaux soumis à formalité au titre du code de l'urbanisme ou au titre du code de l'environnement, l'autorisation prévue au présent article est délivrée dans les conditions et selon les modalités de recours prévues à l'article L. 632-2 du présent code »

Article R621-96:

581-4;

L'autorisation prévue à l'article L. 621-32 pour les travaux situés en abords de monuments historiques non soumis à autorisation au titre du code de l'environnement ou du code de l'urbanisme est régie par la présente sous-section.

Enseignes, pré-enseignes et dispositifs publicitaires

Article L.581-8 du Code de l'Environnement

- I. A l'intérieur des agglomérations, la publicité est interdite :
- 1° Aux abords des monuments historiques mentionnés à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ; 5° A moins de 100 mètres et dans le champ de visibilité des immeubles mentionnés au II de l'article L.

Article R.581-16 du Code de l'Environnement

II. – L'autorisation d'installer une enseigne prévue à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 581-18 est délivrée par l'autorité compétente en matière de police :

1° Après accord de l'architecte des Bâtiments de France lorsque cette installation est envisagée sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou protégé au titre des abords;

ARTICLE 15 - RAPPELS DE PROCEDURES

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- de ceux mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-21, soumis à permis d'aménager ;

- de ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, soumis à déclaration préalable.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision prise par Délibération du Conseil Municipal et conformément à l'article R.421-12 alinéa d) du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir en application de l'article R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés en application de l'article L.113-1 du Code et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R.421-17 du code de l'urbanisme.

La réglementation sur le débroussaillement obligatoire est prévue par les articles L322-3 et L322-7 du code forestier, de plus pour les habitations situées à moins de 200 m des forêts, des règles spécifiques s'appliquent dans le cadre de la réglementation sur le débroussaillement fixé par arrêté préfectoral du 30 mars 2015.

ARTICLE 16 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Dans les zones d'intérêt historique la présence à peu prés certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional d'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées à l'adresse suivante :

D.R.A.C. de Provence Alpes Côtes d'Azur, Service régionale de l'archéologie, 23 boulevard du Roi René - 13617 AIX EN PROVENCE.

Cette procédure permet en effet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

ARTICLE 17 - MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont définies à l'article 11 de chaque zone. Le nombre d'aire de stationnements exigé dépend de la destination des constructions.

1/ Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

2/ Les modalités d'application des exigences propres à chaque zone sont les suivantes :

- la construction de bâtiments de toute nature entraîne l'obligation de réaliser des installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins du bâtiment à construire ; ces installations pourront être réalisées sur le terrain ou dans son environnement ;
- le nombre d'aires de stationnement exigé est arrondi au nombre entier supérieur ;
- dans le cas d'augmentation de la surface de plancher d'un bâtiment existant, les aires de stationnement ne sont exigées que pour la surface de plancher supplémentaire ;
- le nombre d'aires de stationnement existant ne peut pas être diminué si ce nombre est inférieur à l'exigence des normes de stationnement définies ;

- les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

ARTICLE 18 - REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

1. Opposition de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme

L'article R151-21 du Code de l'Urbanisme précise que "dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet 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 UE.

2. Application des règles des lotissements

En application de l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme, "les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

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

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

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10". En application de l'article L442-14 du Code de l'urbanisme, "le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cing ans suivant :

- 1° La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;
- 2° L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager. "

En application de ces deux articles, entre cinq et dix ans après l'approbation du lotissement, ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement du lotissement et les règles du PLU qui s'appliquent.

ARTICLE 19 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

En application des dispositions des articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme les constructions peuvent avoir les destinations et sous-destinations suivantes :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	
	SOUND DEBUTE MITTERS	
Exploitation agricole et forestière	Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Exploitation forestière Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des	
TT 1.4 4.	véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	
Habitation	Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Hébergement Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service et notamment les maisons de retraite, les résidences	
Commerce et activités	universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Artisanat et commerce de détails	
de services	Recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Restauration	
	Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	
	Commerce de gros Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour	
	une clientèle professionnelle.	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Hébergement hôtelier et touristique	
	Recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial Cinéma	
	Recouvre toute 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	
Equipement d'intérêt	=	
collectif et services	publiques et assimilés	
publics	Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cela 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.	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	et assimilés Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cela 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.	

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Recouvre les équipements 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.

Salles d'art et de spectacles

Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Equipements sportifs

Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cela comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Autres équipements recevant du public

Recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics». Cela recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie

Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cela recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt

Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau

Recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Centre de congrès et d'exposition

Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant

ARTICLE 20 – LEXIQUE

Accès:

Accès du terrain d'assiette du projet : l'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Accès aux voies publiques : l'accès aux voies publiques peut s'effectuer par une voie privée ou par une portion de terrain privé.

Alignement:

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée et ne concerne que les propriétés riveraines d'une voie publique ou d'une emprise publique ouverte. Il peut résulter :

- soit d'un état de fait
- soit de l'approbation d'un plan d'alignement
- soit de l'inscription d'un emplacement réservé pour l'élargissement ou la création d'une voie.

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. Si elle n'est pas accolée à la construction principale, elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos...).

Arbres de haute futaie (ou de haute tige) :

Un arbre de haute futaie est un arbre qui s'élève à une hauteur minimum de 5 m ou qui a un tronc de 80 cm de circonférence minimum à 1 m du sol.

Les arbres plantés en tant qu'arbres de haute tige dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme accordée seront dès lors considérés comme répondant à la définition des arbres de haute tige existants à conserver.

Seuls les arbres de haute tige en mauvais état phytosanitaire ou présentant un risque avéré pour la sécurité des personnes ou de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment), pourront être abattus et remplacés par des arbres de même essence ayant une « force » minimum de « 20-25 ». Dans tous les cas, les dits arbres ne pourront être abattus que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage.

Types d'arbres : les différents types d'arbres auquel il est fait référence dans le présent règlement sont les suivants, par gabarits décroissants :

- Arbres de niveau 1 : arbres de haute futaie : pins d'Alep, chênes, tilleuls, etc.
- Arbres de niveau 2 : arbres de taille moyenne : oliviers, lauriers, cyprès, etc.

Bâtiment:

Volume construit au-dessus du sol, avec ou sans fondation, aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel, touristique, sportive ou de loisirs, commercial ou agricole, ...

CINASPIC:

Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif. Elles recouvrent les destinations correspondant notamment aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services municipaux, communautaires, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil et au renseignement du public,
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation, ...),
- Les crèches et haltes garderies,
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur,
- Les établissements de santé publics : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), dispensaires,
- Les établissements de santé privés d'intérêt collectif (ESPIC). Ces ESPIC sont gérés par des personnes morales de droit privé, qui poursuivent un but non lucratif (association ou fondation) et s'engagent à respecter certaines garanties (prévues à l'article L.6164-22 du Code de la santé publique et reprise notamment sous la forme d'un projet institutionnel),
- Les établissements d'action sociale ou médico-sociale publics ou privés d'intérêt collectif à but non lucratif (ESmsPIC),
- Les établissements de santé de type Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EPHAD), cliniques, etc.
- Les établissements culturels et les salles de spectacle, les cinémas, les casinos de jeux,
- Les établissements sportifs à caractère non commercial,
- Les équipements sportifs structurants ou stades,
- Les aménagements liés aux activités de sport et de loisirs,
- Les parcs des expositions,
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Commerce:

Commerce de détail : commerce qui vend essentiellement des produits à l'unité à des consommateurs pour un usage domestique ; le « e-commerce » correspondant à la définition ci-après constitue un commerce de détail.

Commerce de gros : commerce qui vend essentiellement des produits à destination des professionnels.

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 d'habitation existante à la date d'approbation du PLU :

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

Construction à usage d'hébergement hôtelier :

Il s'agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs et de services propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil,...).

Constructions à usage d'artisanat :

Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.

Constructions à usage de commerces :

Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».

Contigu:

Des constructions sont contigües lorsque leurs façades ou pignons sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche ou un angle de construction ne constituent pas des constructions contiguës.

Emprise au sol:

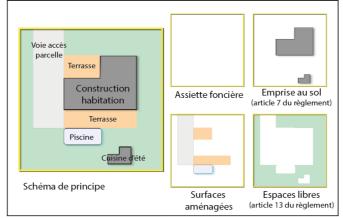
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (définition de l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme). Cette définition de l'emprise au sol ne vaut que pour les modalités de définition des champs d'application des procédures prévues par le Code de l'Urbanisme (déclaration préalable, permis d'aménager, etc...). La circulaire du 3 février 2012 précise toutefois qu'il appartient au PLU de définir précisément, en fonction des circonstances locales, les modalités retenues pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Dans le cas présent, et l'emprise au sol se définissant comme la projection verticale d'un volume de construction, il a été choisi de considérer que ne rentrent en compte dans le calcul de l'emprise au sol que les constructions générant un volume stricto sensu (ex : habitation, garage, cuisine d'été couverte, etc...). Les constructions générant une imperméabilisation potentielle mais ne constituant pas un volume stricto sensu comme les terrasses non couvertes, les piscines, les voies d'accès et les aires de stationnement non couvertes des véhicules ne sont en revanche pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol (cf également définition espaces libres).

Emprises publiques:

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

- Espaces libres: Les espaces libres s'entendent comme les parties du terrain libres de toute construction (habitation, annexes fermées, etc...) ou de tout aménagement (voie d'accès, aire de stationnement, terrasse, piscine, etc...). Le calcul du coefficient d'espace libre se fait donc par la déduction, à l'échelle du terrain de référence, de l'emprise au sol des constructions et de l'emprise au sol de ces divers aménagements, selon le schéma de principe présenté ci-après:



Les dalles de couverture des constructions situées en sous-sol seront recouvertes de terre végétale sur une épaisseur minimale de 1 m. Elles peuvent être inclues dans le coefficient d'espace libre.

Extension:

Une 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.

Façade:

Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol.

Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, oriels, corniches...). Dans le cas de plusieurs façades, c'est celle qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement qui est retenue. Une façade peut comporter une ou plusieurs ouvertures.

Gabarit

Le gabarit définit le volume maximal à l'intérieur duquel doit s'inscrire le projet de construction.

Installation classée pour la protection de l'environnement (soumise à déclaration ou à autorisation) :

Au sens de l'article L.511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « [...] les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, 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 ter et 4 du Code Minier.

Intérêt général :

Les constructions et installations d'intérêt général correspondent à des équipements d'usage collectif à vocation, notamment, éducative, culturelle, de loisirs, sociale, sanitaire, hospitalière, de sécurité, d'infrastructure.

Limite d'emprise publique et de voie :

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

Retrait:

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative, ou d'une emprise publique ou d'une voie. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative, ou à l'emprise publique ou à une voie.

Une marge de recul correspond à un retrait.

Service public:

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics concernent toutes les constructions édifiées pour le compte de l'Etat ou tout autre collectivité publique : énergie, eau potable, télécommunication, transports, services postaux, défense incendie, etc.

Surface de plancher :

Conformément à l'article R.111-22 du Code de l'Urbanisme, 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 :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1.80 mètre :
- 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 ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 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.231-1du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 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 ;
- 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 unité foncière :

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

ARTICLE 21 – COMPENSATION A L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, REJET ET ECRETEMENT DES DEBITS

La surface imperméabilisée à compenser sera prise égale à la surface d'emprise maximale au sol des constructions augmentée de la surface des équipements internes aux lots (voies internes, terrasses, piscines, etc...) et des équipements collectifs (voies, trottoirs, parkings, giratoires, etc).

La surface minimale imperméabilisée forfaitaire par lot pour une construction individuelle sera de 200 m²

Avant rejet dans les eaux superficielles, toutes les eaux de ruissellement en provenance des secteurs imperméabilisés transiteront par des dispositifs de rétention conçus selon les critères suivants :

1. Calcul de la compensation des surfaces imperméabilisées

Les volumes de compensation à l'imperméabilisation à prévoir sont calculés par les deux méthodes suivantes et on retient la valeur la plus contraignante :

- volume de rétention d'au minimum 100 L/m² imperméabilisé, augmenté de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet(cuvette), si elle est supprimée,
- méthode de calcul des débits de pointe avant et après aménagement pour une pluie d'occurrence centennale avec utilisation de la méthode de transformation pluie/débit dite du « réservoir linéaire » pour une durée de pluie de 120 mm. Dans le cas particulier d'enjeux identifiés par l'étude hydraulique, tels l'insuffisance des exutoires à l'aval de l'opération, l'aménagement ne doit entraîner une augmentation ni de la fréquence ni de l'ampleur des débordements au droit des enjeux identifiés. Les

volumes de rétention doivent alors être déterminés en fonction de la fréquence admissible pour le débordement des exutoires à l'aval de l'opération.

2. Rejets à prendre en compte

Les ouvrages de rétention seront équipés en sortie d'un dispositif permettant d'assurer, avant la surverse par les déversoirs, un rejet ayant un débit de fuite maximum de :

- débit biennal avant aménagement en cas d'exutoire identifié (cours d'eau, thalweg ou fossé récepteur)
- -15 L/s/hectare de surface imperméabilisée en cas d'absence d'exutoire clairement identifié, avec un diamètre minimum de l'orifice de fuite de 60 mm.
- pour les volumes complémentaires retenus, fonctions de la capacité des exutoires et des contraintes imposées propres à chaque opération. En cas de rejet canalisé avec un orifice de fuite, la fiabilité de l'ouvrage de fuite sera démontrée vis-à-vis du risque de colmatage par les MES ou d'obstruction par les feuille mortes et autres débris. Le pétitionnaire s'assurera d'obtenir l'autorisation de rejet sur le fonds inférieur. Le débit de fuite doit être compatible avec les contraintes pratiques de gestion du dispositif impliquant une durée de vidange respectable pour que le système de rétention puisse être fonctionnel lors d'événements pluvieux successifs, et cela pour des raisons de sécurité et de salubrité. La durée de vidange n'excédera pas 24 heures pour les ouvrages aériens. Le point de rejet sera aménagé de façon à ne pas faire de saillie dans le lit du cours d'eau, thalweg ou fossé récepteur.

3. Surverse de l'ouvrage de rétention à prévoir

La surverse de l'ouvrage de rétention sera calibrée et dimensionnée pour permettre le transit du débit généré par un événement exceptionnel (cinq-centennal) sans surverse sur la crête. Celle-ci sera munie de protections et d'un dispositif dissipateur d'énergie à l'aval du déversoir afin d'éviter tout phénomène d'érosion.

4. Présentation des dispositifs retenus

La conception des ouvrages sera étudiée afin que l'entretien soit facilité et que tout dysfonctionnement soit rapidement détectable. Afin de permettre une meilleure lisibilité du dossier, les filières retenues seront présentées par un synoptique des ouvrages, en plan et en coupe, mentionnant les grandeurs caractéristiques des ouvrages. Pour les ouvrages « en série », un profil hydraulique permettra de valider l'altimétrie du projet. Un plan de masse du projet sera réalisé avec la localisation de ouvrages de compensation ainsi que les sens d'écoulements et le réseau pluvial, notamment le trajet prévisible des écoulements en cas d'événements

5. Type de rétention autorisé

Tout type de rétention visitable, éprouvé et pérenne dans le temps répondant aux exigences de fonctionnement ci-dessus définies, est autorisé. Bien qu'intéressants dans une approche de développement durable, les procédés de rétention de type toitures terrasses et vides sanitaires ne sont pas pris en compte dans le calcul du volume total stocké, car non visitables. Il en est de même pour les revêtements poreux qui ne seront pas pris en compte dans le calcul des surfaces perméables.

ARTICLE 22 - MISE EN VALEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Le PLU comporte une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à la mise en valeur des continuités écologiques. Cette OAP s'impose à tout projet dans un rapport de compatibilité.

ARTICLE 23 – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX PISCINES

Dans les zones où elles sont autorisées par le règlement du PLU, les piscines :

- Sont limitées à une emprise au sol de bassin de 35 m2
- Sont limitées à un volume de bassin de 55 m3
- Sont limitées à un bassin de piscine par construction à destination d'habitation

 Doivent être accompagnées d'un dispositif de récupération des eaux pluviales et de stockage de ces dernières à proportion d'un minimum de 10% du volume de la piscine. Ce dispositif doit être conçu de manière à permettre une alimentation régulière du bassin de piscine pour pallier les pertes estivales par évaporation.

Par ailleurs pour des questions sanitaires:

- L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement est interdite
- L'évacuation des eaux de piscine doit se faire dans le réseau pluvial lorsqu'il existe
- En l'absence de réseau pluvial, l'évacuation doit se faire à l'échelle de la parcelle sans avoir pour effet d'entrainer des écoulements sur fonds voisins.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article R151-18 du Code de l'Urbanisme

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

La zone UA correspond au centre villageois, à la forme urbaine dense, et mêlant diverses fonctions urbaines (habitat, commerces, services, équipements, etc...). Il convient d'y préserver son ordonnancement et son aspect architectural afin de maintenir et conforter sa fonction de centralité.

Prise en compte des risques naturels :

Pour les terrains concernés par le risque mouvement de terrain délimité au plan de zonage du PLU toutes constructions, occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions édictées par le Plan d'exposition au risque mouvement de Terrain (PER valant PPR) arrêté le 26/02/1992 et modifié par arrêté préfectoral du 01/02/1994. Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles du règlement de la zone et des secteurs considérés.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions liées aux exploitations agricoles ou forestières.
- Les activités des secteurs secondaires ou tertiaires qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle,
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UA2,
- Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale,
- Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°2 du présent règlement,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes ou de mobil homes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
- Les éoliennes autres que celles domestiques.
- Tout changement de destination d'un rez-de-chaussée occupé par une activité commerciale

ARTICLE $UA\ 2$ - Occupations et utilisations du sol admises a des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisation du sol admises dans la zone,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'un part, d'être liées à la vie quotidienne du quartier et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou les biens,
- Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - o A une utilisation de chauffage,
 - o Aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
- Les piscines non couvertes à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible et leurs annexes (pool-house et local technique d'une surface de plancher cumulée n'excédant pas 15 m²).

- Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur maximale de 2,5 mètres hors tout et une surface de plancher de 10 m².
- Les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 300 m².

ARTICLE UA 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées, ou à l'alignement du nu des façades existantes.

Toutefois, des implantations différentes sont admises dans le cas :

- a) De reconstructions sur emprises pré-existantes,
- b) D'une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain,
- c) Où l'aménagement proposé ne compromet pas l'aspect de l'ensemble de la voie et permet la réalisation de jardins donnant sur la rue.

Une implantation différente peut être admise pour les piscines non couvertes et leurs annexes (poolhouse, local technique et terrasse) et les abris de jardins

Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

ARTICLE UA 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions, hormis pour les terrasses, piscines et les abris de jardin, sont implantées en continuité d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur de 15 m mesurée à partir de la limite de l'alignement existant.
 - 1.1 Néanmoins, l'interruption de façade peut être admise lorsque l'implantation des constructions sur les fonds mitoyens l'impose.
 - 1.2 Par rapport aux limites séparatives arrières, sans prescription particulière.
 - 1.3 Dans le cas de bâtiments existants dont l'emprise déborde de la bande des 15 m, les travaux de restructuration et de surélévation sont autorisés au delà de la bande des 15 m pour autant qu'ils s'inscrivent dans l'emprise de l'existant.
- 2. Au-delà de la bande des 15 mètres, et par rapport aux limites séparatives latérales et arrières, les constructions, hormis pour les terrasses, piscines et les abris de jardin, à édifier le sont de telle façon que :
 - la distance (L) mesurée horizontalement de tout point des constructions à édifier au point le plus proche desdites limites séparatives soit au maximum égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure 4 mètres soit 4 m ≤ L ≤ h/2
 - des constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives dans les conditions définies à l'article UA 8
- 3. Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de la restauration de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du PLU.
- 4. Pour les piscines non couvertes et leurs annexes (pool-house, local technique et terrasse) et les abris de jardins, la distance aux limites séparatives latérales et arrières doit être supérieure à 2 m.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 1. La distance (L) mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres.
- 2. Pour les piscines et les terrasses, la distance n'est pas réglementée.

ARTICLE UA 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 1. Dans la bande de 15 mètres, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 100 %.
- 2. Au-delà de la bande de 15 mètres ou au-delà de la bande construite si l'immeuble a une profondeur inférieure à 15 mètres, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain à l'exception des établissements à usage commercial et artisanal.
- 3. Une emprise au sol différente peut être admise pour la reconstruction des bâtiments existants.

ARTICLE UA 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 3 du présent règlement.

- 1. La hauteur H des constructions doit être identique à celle des constructions voisines, à plus ou moins un mètre près, et sans pouvoir dépasser un maximum de 12 mètres
- 2. La hauteur h ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Une hauteur différente de celle fixée ci-dessus peut être admise ou imposée en fonction du caractère des lieux et de l'environnement, en vue d'harmoniser l'épannelage des constructions d'une séquence le long d'une voie ou d'un espace public. Dans ce cas, il sera tenu compte de la hauteur H des constructions existant le long de cette séquence sur les deux côtés de la voie.

ARTICLE UA 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1 Dispositions générales :
 - 1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
 - 1.2. Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.
 - 1.3. Néanmoins pour les opérations de restructuration de bâtiments existants et les constructions neuves, une expression architecturale contemporaine peut être admise pour la composition des façades et la proportion des ouvertures.
 - 1.4. Sauf impossibilité dûment justifiée, tout projet de construction à destination d'activités ou de logement en immeuble collectif intégrera dans le corps de bâtiment les armoires d'interface entre public et privé, telles que celles pour le gaz et l'électricité, les armoires de télécommunications, câbles, armoire de signalisation, transformateur, locaux poubelles pour collecte sélective ainsi que toutes autres réservations au bénéfice de l'interface public/privé.

1.5. Des dispositions autres que celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui présentent une expression architecturale contemporaine ou dans le cas du respect de la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants, permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti et non bâti.

2 - Dispositions particulières :

2.1 Coloris et matériaux

Les façades seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec celles des constructions anciennes. Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux sont à éviter.

Les enduits extérieurs seront teintés soit dans la masse par l'utilisation de sables naturels ou d'ocres soit, par l'application de badigeons de chaux. Ils doivent être frotassés fins ou grésés-grattés.

Cependant, la polychromie peut être souhaitée sur les éléments de petite surface.

2.2 Espaces non bâtis contigus à l'espace public :

Les parties de propriétés concernées sont traitées de façon à valoriser les espaces publics contigus.

2.3 Echelle et ordonnancement

Les constructions à édifier tiennent compte de l'échelle du bâti environnant et de l'ordonnancement des rythmes et dimensions des percements pour permettre, si possible, un rapport cohérent des étages entre immeubles. Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.

2.4 Les ouvertures :

La hauteur des baies doit être plus importante que leur largeur afin de se rapprocher des ouvertures traditionnelles hormis pour les locaux commerciaux en rez-de-chaussée et les garages destinés aux véhicules automobiles.

En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :

- soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie,
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

2.5 Les façades :

Les façades seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec celles des constructions anciennes. Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux sont à éviter.

Les enduits extérieurs seront teintés soit dans la masse par l'utilisation de sables naturels ou d'ocres soit, par l'application de badigeons de chaux. Les enduits doivent être frottassés ou grattés fin. Les soubassements en saillies ne doivent empiéter en aucune façon sur l'espace public contigu. Les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits afin de préserver le caractère architectural des sites urbains.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent être soit dissimulées, soit placées verticalement.

2.6 Toitures:

Les toitures sont simples, généralement à une ou deux pentes n'excédant pas une inclinaison de plus 30%. Elles sont recouvertes de tuiles ronde de type « canal ». Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc...), ces pentes peuvent être modifiées, pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article UA8.

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

2.7 Murs pignons et retours de façade :

Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

2.8 Devantures commerciales:

Les devantures commerciales sont conçues et réalisées sous forme de vitrine de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur. Lorsque la fermeture de la devanture est réalisée sous forme d'un rideau, celui-ci est de type ajouré.

2.9 Superstructures et édicules techniques :

A l'exception d'une tolérance de 0,50 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions sont totalement comprises dans la hauteur h définie à l'article UA8 et :

- soit être intégrées dans le volume des toitures à pente ;
- soit, dans le cas de toitures en terrasse être placées en retrait minimum de 2,5 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

2.10 Eléments techniques :

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- l'emploi éventuel de procédés utilisant des énergies renouvelables, en particulier l'énergie solaire, fait l'objet de recherche d'intégration à la construction participant à la qualité architecturale.
- les balustres en guise de garde-corps sont interdites

2.11 Clôtures et portails :

Les clôtures doivent être constituées par des haies végétales ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale implantée côté parcelle privée. Les clôtures en panneaux pleins sont strictement interdites, quel que soit leur nature (panneaux en bois, en matériau composite, en fer, etc...). Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,50 m maximum au point le plus défavorable et devra être constitué de textures et de matériaux identiques à ceux de la façade.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,8 m, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2 mètres.

Toutefois, lorsque la clôture constitue le prolongement de la façade sur espace public, elle pourra être réalisée sous la forme d'un mur plein, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre, sous réserve que ce mur reçoive un parement identique à celui de la façade et qu'il présente une bonne intégration dans le paysage urbain. Ils doivent, le cas échéant, être agrémentés de plantations grimpantes ou de haies. Les panneaux en béton moulé dits «décoratifs » sont interdits. En outre, l'arase du mur ne devra comporter ni chapiteau, ni couronnement, ni système défensif ou dangereux.

2.12 Dépôts de matériaux :

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises doit être situé dans des bâtiments couverts qui doivent être composés en harmonie avec le bâtiment principal tant au plan du volume que du traitement extérieur.

ARTICLE UA 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

S'appliquent les dispositions définies dans les articles 10 et 14 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UA 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

Préservation des arbres existants et nouvelles plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut.

Ces obligations ne peuvent empêcher la réalisation des Obligations Légales de Débroussaillement.

ARTICLE UA 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 15 - ACCES ET VOIRIE

Accès:

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

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.

Voirie:

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

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être amenées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UA 16 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Autres réseaux :

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades ou enterrés lorsque cela est possible techniquement.

Collecte des ordures ménagères :

Dans la cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés si possible enterrés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE UA 17 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique, il conviendra dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, etc.) pour acheminer les câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

La zone UB correspond à la première périphérie du centre villageois et s'en distingue par une forme urbaine plus discontinue. Elle mêle diverses fonctions urbaines (habitat, commerces, services, équipements, etc...)

Prise en compte des risques naturels :

Pour les terrains concernés par le risque mouvement de terrain délimité au plan de zonage du PLU toutes constructions, occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions édictées par le Plan d'exposition au risque mouvement de Terrain (PER valant PPR) arrêté le 26/02/1992 et modifié par arrêté préfectoral du 01/02/1994. Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles du règlement de la zone et des secteurs considérés.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions liées aux exploitations agricoles ou forestières.
- Les activités des secteurs secondaires ou tertiaires qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle,
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UB2,
- Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale,
- Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°2 du présent règlement,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes ou de mobil-homes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
- Les éoliennes autres que celles domestiques.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisation du sol admises dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'un part, d'être liées à la vie quotidienne du quartier et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou les biens.
- Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés à une utilisation de chauffage ou aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

ARTICLE UB 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans le secteur repéré au titre l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme et reporté au document graphique, pour toute réalisation d'un programme de plus de 12 logements, 25% au moins de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise voies existantes, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation automobile.

Toutefois cette distance peut être réduite lorsque la configuration des lieux (topographie, végétation existante,...) et/ou les constructions existantes imposent de construire à l'alignement pour des motifs d'intégration au site naturel ou urbain.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les piscines non couvertes et leurs annexes (pool-house, local technique et terrasse) et les abris de jardins.

Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

ARTICLE UB 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1. Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.
- 2. Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :
- La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions existantes, jumelées ou en bandes.
- La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres au-dessus de cette limite et dont la longueur n'excède pas 1/3 de cette limite séparative sans pouvoir dépasser 7 mètres.
- La construction des piscines non couvertes doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre.

Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non conformité.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 1. La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain est fixée à :
- 30% pour les constructions à destination d'habitation
- 50% pour les autres typologies de construction (commerces et activités de service, autres activités des secteurs secondaires et tertiaires)

- 2. Une emprise différente peut être admise :
- pour l'extension des constructions d'habitation existantes et régulièrement autorisées à la date d'approbation du présent PLU lorsque leur emprise au sol excède le pourcentage défini ci-dessus. Dans ces cas, l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 30% de l'emprise initiale.
- pour les reconstructions après sinistre.
- 3. En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme :
- les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration d'emprise dans une limite de 50% sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.
- les programmes de logements comportant des logements intermédiaires au sens de l'article L.302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration d'emprise dans une limite de 30% sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

ARTICLE UB 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 3 du présent règlement.

- 1. La hauteur H des constructions ne peut excéder 7 mètres
- 2. La hauteur h ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme :

- les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration de hauteur dans une limite de 50% sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.
- les programmes de logements comportant des logements intermédiaires au sens de l'article L.302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration de hauteur dans une limite de 30% sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

ARTICLE UB 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1 Dispositions générales :
 - 1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
 - 1.2. Les bâtiments, sur toutes leurs faces, doivent présenter un aspect en harmonie avec le contexte de la rue et du quartier par la volumétrie, les façades, les toitures, les matériaux et les couleurs sans exclure l'architecture contemporaine.

2 - Dispositions particulières :

2.1 Espaces non bâtis contigus à l'espace public : Les parties de propriétés concernées sont traitées de façon à valoriser les espaces publics contigus.

2.2 Les façades

Les différentes façades d'une construction doivent présenter une cohérence de traitement dans leur composition, leur coloris et leurs matériaux.

Les menuiseries seront de préférence en bois, mixtes ou en aluminium laqué.

Les occultations seront de préférence réalisées avec des volets battants ou coulissants.

2.3 Coloris et matériaux

Les imitations de matériaux sont à éviter, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale. Les murs et enduits extérieurs peuvent être teintés dans la masse. Cependant, la polychromie peut être souhaitée sur les éléments de petite surface.

2.4 Echelle et ordonnancement

Les constructions à édifier tiennent compte de l'échelle du bâti environnant et de l'ordonnancement des rythmes et dimensions des percements pour permettre, si possible, un rapport cohérent des étages entre immeubles. Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.

2.5 Toitures:

Les toitures sont simples, généralement à une ou deux pentes n'excédant pas une inclinaison de plus 30%. Elles sont recouvertes de tuiles ronde de type « canal ». Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc...), ces pentes peuvent être modifiées, pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article UB8.

Les toitures terrasses seront traitées comme une cinquième façade et feront l'objet d'un traitement paysager.

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

2.6 Devantures commerciales et enseignes :

Les coffres de rideaux et volets roulants doivent être intégrés dans la volumétrie générale du bâtiment. Les coffres en applique sont interdits. Les rideaux métalliques de protection des vitrines seront de préférence à mailles ou perforés de façon à rendre la vitrine visible lors de la fermeture de l'établissement.

Les caissons lumineux et les enseignes clignotantes sont interdits.

2.7 Eléments techniques

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- les panneaux solaires, antennes et paraboles sont intégrés au mieux dans l'épaisseur et le volume général de la toiture ;
- les éléments techniques tels que les conduits VMC, les extracteurs, les climatiseurs en toiture terrasse seront masqués sur toute leur périphérie,
- les climatiseurs et paraboles en façade principale sont interdits.

2.8 Clôtures et portails

Les clôtures doivent être préférentiellement constituées par des haies végétales ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale implantée côté parcelle privée. Les clôtures en panneaux pleins sont strictement interdites, quel que soit leur nature (panneaux en bois, en matériau composite, en fer, etc...). Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,50 m maximum au point le plus défavorable et devra être constitué de textures et de matériaux identiques à ceux de la façade.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,8 m, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'à la condition d'être limitées à une hauteur de 1,8 m et d'être réalisées en pierre ou à défaut enduites.

2.9 Dépôts de matériaux

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises doit être situé dans des bâtiments couverts qui doivent être composés en harmonie avec le bâtiment principal tant au plan du volume que du traitement extérieur.

ARTICLE UB 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

S'appliquent les dispositions définies dans les articles 10 et 14 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UB 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des couvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ombres portées de plantations caduques périphériques, etc...

ARTICLE UB 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation (voie d'accès, aires de stationnement, etc...) doivent être traités et plantés dès la fin de la construction. Ils doivent couvrir au moins 50% de la superficie du terrain pour toute nouvelle construction à usage d'habitation et au moins 30% pour les autres typologies de constructions.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions de constructions existantes et régulièrement autorisées ou l'aménagement d'annexes sur des terrains sur lesquels ce coefficient est déjà dépassé et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Préservation des arbres existants et nouvelles plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut.

Ces obligations ne peuvent empêcher la réalisation des Obligations Légales de Débroussaillement.

ARTICLE UB 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

Des dispositions particulières pourront être retenues lorsque la nature du sous-sol ou l'application des dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles empêchent la construction de stationnements souterrains.

Les rampes d'accès aux bâtiments et aux zones de stationnement extérieures ne doivent pas présenter de pentes supérieures à 15%. Elles doivent déboucher sur la marge de reculement sans empiéter sur cette dernière en bordure de la voie publique, par une section au moins égale à 5 mètres avec une pente inférieure à 5%.

Stationnement des véhicules motorisés :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat: 1 place par logement,
 - Pour les autres types de logements : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher entamée sauf pour les extensions dont la surface hors œuvre est inférieure à ce seuil, avec au minimum 2 places par logement, et 1 place réservée aux visiteurs pour 5 logements.
- Pour les commerces et activités de service :
 - Artisanat, commerces de détails, restauration, activités de service accueillant une clientèle : 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher de l'établissement
 - Hébergement hôtelier et touristique : 1 place par unité d'hébergement
- Pour les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire tel que les bureaux : 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher.

Exceptions:

Lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 200m au maximum, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Surface des stationnements des vélos :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 5 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble : une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bâtiments à destination de bureau, commerce, artisanat, hébergement hôtelier, service public ou d'intérêt collectif comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés : une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 15 – ACCES ET VOIRIE

Accès:

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

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.

Voirie:

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les nouvelles voies à aménager auront une largeur minimale de 4 mètres.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être amenées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UB 16 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable:

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes sans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux est interdite.

Eaux pluviales:

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Tout aménagement réalisé ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

<u>Autres réseaux :</u>

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés.

Collecte des ordures ménagères :

Dans la cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés si possible enterrés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

Citerne de gaz, gasoil et de récupération des eaux de pluie :

Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gasoil ou d'eau de pluie seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

ARTICLE UB 17 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique, il conviendra dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, etc.) pour acheminer les câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone :

La zone UC correspond à des espaces d'habitat pavillonnaire, édifié la plupart du temps en ordre discontinu et de densité moyenne. Elle se compose pour l'essentiel de constructions à usage d'habitation et de leurs annexes, dans un contexte résidentiel marqué par la prégnance de la végétation arborée et des jardins d'agrément.

Prise en compte des risques naturels :

Pour les terrains concernés par le risque mouvement de terrain délimité au plan de zonage du PLU toutes constructions, occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions édictées par le Plan d'exposition au risque mouvement de Terrain (PER valant PPR) arrêté le 26/02/1992 et modifié par arrêté préfectoral du 01/02/1994. Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles du règlement de la zone et des secteurs considérés.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions liées aux exploitations agricoles ou forestières,
- Les constructions à destination d'entrepôt ou d'industrie
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UC2,
- Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale,
- Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°2 du présent règlement,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes ou de mobil-homes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
- Les éoliennes autres que celles domestiques.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'artisanat, à condition de ne pas générer des nuisances incompatibles avec la fonction résidentielle de la zone
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisation du sol admises dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'un part, d'être liées à la vie quotidienne du quartier et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou les biens,

ARTICLE UC 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise voies existantes, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation automobile.

Toutefois cette distance peut être réduite lorsque la configuration des lieux (topographie, végétation existante,...) et/ou les constructions existantes imposent de construire à l'alignement pour des motifs d'intégration au site naturel ou urbain.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les piscines non couvertes et leurs annexes (pool-house, local technique et terrasse) et les abris de jardins.

Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

ARTICLE UC 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1. Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.
- 2. Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :
- La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions existantes, iumelées ou en bandes.
- La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres au-dessus de cette limite et dont la longueur n'excède pas 1/3 de cette limite séparative sans pouvoir dépasser 7 mètres.
- La construction des piscines non couvertes doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre.

Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non conformité.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à la hauteur H de la construction la plus haute sans être inférieure à 3 mètres.

Pour les piscines et les terrasses, la distance n'est pas réglementée.

ARTICLE UC 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain est fixée à 20%. Cette emprise au sol est portée à 40% pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou touristique.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

- 2. Une emprise différente peut être admise :
- pour l'extension des constructions d'habitation existantes et régulièrement autorisées à la date d'approbation du présent PLU lorsque leur emprise au sol excède le pourcentage défini ci-dessus. Dans ces cas, l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 30% de l'emprise initiale.
- pour les reconstructions après sinistre.

ARTICLE UC 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 3 du présent règlement.

- 1. La hauteur H des constructions ne peut excéder 6 mètres. Cette hauteur maximale est portée à 9 mètres pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou touristique.
- 2. La hauteur h ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE UC 9 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.

Les bâtiments, sur toutes leurs faces, doivent présenter un aspect en harmonie avec le contexte de la rue et du quartier par la volumétrie, les façades, les toitures, les matériaux et les couleurs sans exclure l'architecture contemporaine.

2 - Dispositions particulières :

2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :

Les parties de propriétés concernées sont traitées de façon à valoriser les espaces publics contigus.

2.2. Les façades

Les différentes façades d'une construction doivent présenter une cohérence de traitement dans leur composition, leur coloris et leurs matériaux.

Les menuiseries seront de préférence en bois, mixtes ou en aluminium laqué.

Les occultations seront de préférence réalisées avec des volets battants ou coulissants.

2.3. Coloris et matériaux

Les imitations de matériaux sont à éviter, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.

Les murs et enduits extérieurs peuvent être teintés dans la masse. Cependant, la polychromie peut être souhaitée sur les éléments de petite surface.

2.4. Echelle et ordonnancement

Les constructions à édifier tiennent compte de l'échelle du bâti environnant et de l'ordonnancement des rythmes et dimensions des percements pour permettre, si possible, un rapport cohérent des étages entre immeubles. Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.

2.5. Toitures:

Les toitures sont simples, généralement à une ou deux pentes n'excédant pas une inclinaison de plus 30%. Elles sont recouvertes de tuiles ronde de type « canal ». Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc...), ces pentes peuvent être modifiées, pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article UC8

Les toitures terrasses seront traitées comme une cinquième façade et feront l'objet d'un traitement paysager.

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

2.6. Devantures commerciales et enseignes :

Les coffres de rideaux et volets roulants doivent être intégrés dans la volumétrie générale du bâtiment. Les coffres en applique sont interdits. Les rideaux métalliques de protection des vitrines seront de préférence à mailles ou perforés de façon à rendre la vitrine visible lors de la fermeture de l'établissement.

Les caissons lumineux et les enseignes clignotantes sont interdits.

2.7. Eléments techniques

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains, les panneaux solaires, antennes et paraboles sont intégrés au mieux dans l'épaisseur et le volume général de la toiture ;

Les éléments techniques tels que les conduits VMC, les extracteurs, les climatiseurs en toiture terrasse seront masqués sur toute leur périphérie,

Les climatiseurs et paraboles en façade principale sont interdits.

2.8. Clôtures et portails

Les clôtures doivent être préférentiellement constituées par des haies végétales ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale implantée côté parcelle privée. Les clôtures en panneaux pleins sont strictement interdites, quel que soit leur nature (panneaux en bois, en matériau composite, en fer, etc...). Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,50 m maximum au point le plus défavorable et devra être constitué de textures et de matériaux identiques à ceux de la façade.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,8 m, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'à la condition d'être limitées à une hauteur de 1,8 m et d'être réalisées en pierre ou à défaut enduites.

2.9. Dépôts de matériaux

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises doit être situé dans des bâtiments couverts qui doivent être composés en harmonie avec le bâtiment principal tant au plan du volume que du traitement extérieur.

ARTICLE UC 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

S'appliquent les dispositions définies dans les articles 10 et 14 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UC 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des couvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ombres portées de plantations caduques périphériques, etc...

ARTICLE UC 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation (voie d'accès, aires de stationnement, etc...) doivent être traités et plantés dès la fin de la construction. Ils doivent couvrir au moins 60% de la superficie du terrain pour toute nouvelle construction. Ce pourcentage est fixé à 40% pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou touristique.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions de constructions existantes et régulièrement autorisées ou l'aménagement d'annexes sur des terrains sur lesquels ce coefficient est déjà dépassé et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Préservation des arbres existants et nouvelles plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut.

Ces obligations ne peuvent empêcher la réalisation des Obligations Légales de Débroussaillement.

ARTICLE UC 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

Des dispositions particulières pourront être retenues lorsque la nature du sous-sol ou l'application des dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles empêchent la construction de stationnements souterrains.

Les rampes d'accès aux bâtiments et aux zones de stationnement extérieures ne doivent pas présenter de pentes supérieures à 15%. Elles doivent déboucher sur la marge de reculement sans empiéter sur cette dernière en bordure de la voie publique, par une section au moins égale à 5 mètres avec une pente inférieure à 5%.

Stationnement des véhicules motorisés :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat: 1 place par logement,
 - Pour les autres types de logements: 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher entamée sauf pour les extensions dont la surface hors œuvre est inférieure à ce seuil, avec au minimum 2 places par logement, et 1 place réservée aux visiteurs pour 5 logements.

- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou touristique : 1 place de stationnement par unité d'hébergement.

Exceptions:

Lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 200m au maximum, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Surface des stationnements des vélos :

Non réglementé

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC 15 - ACCES ET VOIRIE

Accès:

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

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.

Voirie:

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les nouvelles voies à aménager auront une largeur minimale de 4 mètres.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être amenées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UC 16 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable:

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes sans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Tout aménagement réalisé ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Autres réseaux :

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés.

Collecte des ordures ménagères :

Dans la cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés si possible enterrés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

Citerne de gaz, gasoil et de récupération des eaux de pluie :

Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gasoil ou d'eau de pluie seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

ARTICLE UC 17 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique, il conviendra dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, etc.) pour acheminer les câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone :

La zone UD correspond à des espaces d'habitat pavillonnaire groupé.

Prise en compte des risques naturels :

Pour les terrains concernés par le risque mouvement de terrain délimité au plan de zonage du PLU toutes constructions, occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions édictées par le Plan d'exposition au risque mouvement de Terrain (PER valant PPR) arrêté le 26/02/1992 et modifié par arrêté préfectoral du 01/02/1994. Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles du règlement de la zone et des secteurs considérés.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions liées aux exploitations agricoles ou forestières,
- Les constructions à destination d'entrepôt, d'industrie, d'artisanat
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UD2,
- Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale,
- Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°2 du présent règlement,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes ou de mobil-homes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
- Les éoliennes autres que celles domestiques.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UD1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions liées aux activités de services et aux bureaux, à condition d'être édifiées en complément d'une construction à usage d'habitation
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisation du sol admises dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'un part, d'être liées à la vie quotidienne du quartier et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou les biens,

ARTICLE UD 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UD 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise voies existantes, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation automobile.

Toutefois cette distance peut être réduite lorsque la configuration des lieux (topographie, végétation existante,...) et/ou les constructions existantes imposent de construire à l'alignement pour des motifs d'intégration au site naturel ou urbain.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les piscines non couvertes et leurs annexes (pool-house, local technique et terrasse) et les abris de jardins.

Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

ARTICLE UD 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1. Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.
- 2. Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :
- La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions existantes, jumelées ou en bandes.
- La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres au-dessus de cette limite et dont la longueur n'excède pas 1/3 de cette limite séparative sans pouvoir dépasser 7 mètres.
- La construction des piscines non couvertes doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre.

Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non conformité.

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UD 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 1. La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain est fixée à 50%.
- 2. Une emprise différente peut être admise :
- pour l'extension des constructions d'habitation existantes et régulièrement autorisées à la date d'approbation du présent PLU lorsque leur emprise au sol excède le pourcentage défini ci-dessus. Dans ces cas, l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 30% de l'emprise initiale.
- pour les reconstructions après sinistre.

ARTICLE UD 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 3 du présent règlement.

- 1. La hauteur H des constructions ne peut excéder 6 mètres.
- 2. La hauteur h ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE UD 9 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.

Les bâtiments, sur toutes leurs faces, doivent présenter un aspect en harmonie avec le contexte de la rue et du quartier par la volumétrie, les façades, les toitures, les matériaux et les couleurs sans exclure l'architecture contemporaine.

2 - Dispositions particulières :

2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :

Les parties de propriétés concernées sont traitées de façon à valoriser les espaces publics contigus.

2.2. Les façades

Les différentes façades d'une construction doivent présenter une cohérence de traitement dans leur composition, leur coloris et leurs matériaux.

Les menuiseries seront de préférence en bois, mixtes ou en aluminium laqué.

Les occultations seront de préférence réalisées avec des volets battants ou coulissants.

2.3. Coloris et matériaux

Les imitations de matériaux sont à éviter, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.

Les murs et enduits extérieurs peuvent être teintés dans la masse. Cependant, la polychromie peut être souhaitée sur les éléments de petite surface.

2.4. Echelle et ordonnancement

Les constructions à édifier tiennent compte de l'échelle du bâti environnant et de l'ordonnancement des rythmes et dimensions des percements pour permettre, si possible, un rapport cohérent des étages entre immeubles. Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.

2.5. Toitures:

Les toitures sont simples, généralement à une ou deux pentes n'excédant pas une inclinaison de plus 30%. Elles sont recouvertes de tuiles ronde de type « canal ». Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc...), ces pentes peuvent être modifiées, pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article UD8

Les toitures terrasses seront traitées comme une cinquième façade et feront l'objet d'un traitement paysager.

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

2.6. Devantures commerciales et enseignes :

Les coffres de rideaux et volets roulants doivent être intégrés dans la volumétrie générale du bâtiment. Les coffres en applique sont interdits. Les rideaux métalliques de protection des vitrines seront de préférence à mailles ou perforés de façon à rendre la vitrine visible lors de la fermeture de l'établissement.

Les caissons lumineux et les enseignes clignotantes sont interdits.

2.7. Eléments techniques

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains, les panneaux solaires, antennes et paraboles sont intégrés au mieux dans l'épaisseur et le volume général de la toiture ;

Les éléments techniques tels que les conduits VMC, les extracteurs, les climatiseurs en toiture terrasse seront masqués sur toute leur périphérie,

Les climatiseurs et paraboles en façade principale sont interdits.

2.8. Clôtures et portails

Les clôtures doivent être préférentiellement constituées par des haies végétales ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale implantée côté parcelle privée. Les clôtures en panneaux pleins sont strictement interdites, quel que soit leur nature (panneaux en bois, en matériau composite, en fer, etc...). Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,50 m maximum au point le plus défavorable et devra être constitué de textures et de matériaux identiques à ceux de la façade.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,8 m, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'à la condition d'être limitées à une hauteur de 1,8 m et d'être réalisées en pierre ou à défaut enduites.

2.9. Dépôts de matériaux

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises doit être situé dans des bâtiments couverts qui doivent être composés en harmonie avec le bâtiment principal tant au plan du volume que du traitement extérieur.

ARTICLE UD 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

S'appliquent les dispositions définies dans les articles 10 et 14 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UD 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des couvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ombres portées de plantations caduques périphériques, etc...

ARTICLE UD 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UD 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation (voie d'accès, aires de stationnement, etc...) doivent être traités et plantés dès la fin de la construction. Ils doivent couvrir au moins 30% de la superficie du terrain pour toute nouvelle construction.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions de constructions existantes et régulièrement autorisées ou l'aménagement d'annexes sur des terrains sur lesquels ce coefficient est déjà dépassé et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Préservation des arbres existants et nouvelles plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut.

Ces obligations ne peuvent empêcher la réalisation des Obligations Légales de Débroussaillement.

ARTICLE UD 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

Des dispositions particulières pourront être retenues lorsque la nature du sous-sol ou l'application des dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles empêchent la construction de stationnements souterrains.

Les rampes d'accès aux bâtiments et aux zones de stationnement extérieures ne doivent pas présenter de pentes supérieures à 15%. Elles doivent déboucher sur la marge de reculement sans empiéter sur cette dernière en bordure de la voie publique, par une section au moins égale à 5 mètres avec une pente inférieure à 5%.

Stationnement des véhicules motorisés :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat: 1 place par logement,
 - Pour les autres types de logements: 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher entamée sauf pour les extensions dont la surface hors œuvre est inférieure à ce seuil, avec au minimum 2 places par logement, et 1 place réservée aux visiteurs pour 5 logements.

Exceptions:

Lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 200m au maximum, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Surface des stationnements des vélos :

Non réglementé

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UD 15 - ACCES ET VOIRIE

Accès:

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

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.

Voirie:

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les nouvelles voies à aménager auront une largeur minimale de 4 mètres.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être amenées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UD 16 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable:

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes sans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux est interdite.

Eaux pluviales:

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Tout aménagement réalisé ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Autres réseaux :

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés.

Collecte des ordures ménagères :

Dans la cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés si possible enterrés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

Citerne de gaz, gasoil et de récupération des eaux de pluie :

Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gasoil ou d'eau de pluie seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

ARTICLE UD 17 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique, il conviendra dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, etc.) pour acheminer les câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone :

La zone UE correspond à des espaces d'habitat pavillonnaire, édifié la plupart du temps en ordre discontinu, de densité faible. Elle se compose pour l'essentiel de constructions à usage d'habitation et de leurs annexes, dans un contexte résidentiel marqué par la prégnance de la végétation arborée et des jardins d'agrément, dans un contexte de forte sensibilité paysagère (piémont du village). Elle comporte un secteur UEa correspondant à l'ancienne maison de convalescence "les Héliades" destiné à la relocalisation de l'EHPAD.

Prise en compte des risques naturels :

Pour les terrains concernés par le risque mouvement de terrain délimité au plan de zonage du PLU toutes constructions, occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions édictées par le Plan d'exposition au risque mouvement de Terrain (PER valant PPR) arrêté le 26/02/1992 et modifié par arrêté préfectoral du 01/02/1994. Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles du règlement de la zone et des secteurs considérés.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions liées aux exploitations agricoles ou forestières,
- Les constructions liées au commerce et aux activités de services à l'exception des cas prévus à l'article UE2
- Les constructions liées aux activités des secteurs secondaires ou tertiaires à l'exception des cas prévus à l'article UE2
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UE2,
- Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale,
- Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°2 du présent règlement,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes ou de mobil-homes.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,

Dans le seul secteur UEa, est interdite toute construction à destination d'habitation et seuls les changements de destination et les extensions limitées visés à l'article UE 2 sont autorisés.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions liées aux activités de services et aux bureaux, à condition d'être édifiées en complément d'une construction à usage d'habitation
- Les constructions à destination d'artisanat, à condition de ne pas générer des nuisances incompatibles avec la fonction résidentielle de la zone
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisation du sol admises dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,

- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'un part, d'être liées à la vie quotidienne du quartier et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou les biens.

Dans le secteur UEa, sont autorisés :

- les changements de destination, à la condition que ces derniers se fassent vers une destination d'hébergement, de services ou de bureau en lien avec le projet de relocalisation de l'EHPAD
- l'extension des constructions existantes à la condition que ces dernières soient en lien avec le projet de relocalisation de l'EHPAD
- les opérations de démolition/reconstruction éventuellement accompagnées d'extension des constructions existantes, à la condition d'être en lien avec le projet de relocalisation de l'EHPAD

ARTICLE UE 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer

Les garages peuvent être implantés :

- à 2 mètres en retrait de l'alignement lorsqu'ils sont édifiés en excavation en contre haut des voies, la visibilité de part et d'autre de leur entrée devant être assurée par des pans coupés à 45°.
- à l'alignement des voies lorsqu'ils sont édifiés en contrebas des voies, à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée.

Les portails en bordure des voies publiques doivent être implantés à une distance d'au moins 2,5 m rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le secteur UEa.

ARTICLE UE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1. Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.
- 2. Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :
- La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions existantes, jumelées ou en bandes.
- La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres au-dessus de cette limite et dont la longueur n'excède pas 1/3 de cette limite séparative sans pouvoir dépasser 7 mètres.
- La construction des piscines non couvertes doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre.

Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non-conformité, ainsi que dans le secteur UEa.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain est fixée à 10%.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

- 2. Une emprise différente peut être admise :
- pour l'extension des constructions d'habitation existantes et régulièrement autorisées à la date d'approbation du présent PLU lorsque leur emprise au sol excède le pourcentage défini ci-dessus. Dans ces cas, l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 30% de l'emprise initiale.
- pour les reconstructions après sinistre.
- 3. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le secteur UEa.

ARTICLE UE 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 3 du présent règlement.

- 1. La hauteur H des constructions ne peut excéder un niveau, sans pouvoir dépasser 4 mètres. La construction sur deux niveaux, sans pouvoir excéder 6 mètres, n'est autorisée que sur 40% de l'emprise au sol de la construction.
- 2. La hauteur h ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.
- 3. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le secteur UEa.

ARTICLE UE 9 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.

Les bâtiments, sur toutes leurs faces, doivent présenter un aspect en harmonie avec le contexte de la rue et du quartier par la volumétrie, les façades, les toitures, les matériaux et les couleurs sans exclure l'architecture contemporaine.

- 2 Dispositions particulières :
- 2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :

Les parties de propriétés concernées sont traitées de façon à valoriser les espaces publics contigus.

2.2. Les façades

Les différentes façades d'une construction doivent présenter une cohérence de traitement dans leur composition, leur coloris et leurs matériaux.

Les menuiseries seront de préférence en bois, mixtes ou en aluminium laqué.

Les occultations seront de préférence réalisées avec des volets battants ou coulissants.

2.3. Coloris et matériaux

Les imitations de matériaux sont à éviter, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.

Les murs et enduits extérieurs peuvent être teintés dans la masse. Cependant, la polychromie peut être souhaitée sur les éléments de petite surface.

2.4. Echelle et ordonnancement

Les constructions à édifier tiennent compte de l'échelle du bâti environnant et de l'ordonnancement des rythmes et dimensions des percements pour permettre, si possible, un rapport cohérent des étages entre immeubles. Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.

2.5. Toitures:

Les toitures sont simples, généralement à une ou deux pentes n'excédant pas une inclinaison de plus 30%. Elles sont recouvertes de tuiles ronde de type « canal ». Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc...), ces pentes peuvent être modifiées, pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article UE8

Les toitures terrasses seront traitées comme une cinquième façade et feront l'objet d'un traitement paysager.

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

2.6. Devantures commerciales et enseignes :

Les coffres de rideaux et volets roulants doivent être intégrés dans la volumétrie générale du bâtiment. Les coffres en applique sont interdits. Les rideaux métalliques de protection des vitrines seront de préférence à mailles ou perforés de façon à rendre la vitrine visible lors de la fermeture de l'établissement.

Les caissons lumineux et les enseignes clignotantes sont interdits.

2.7. Eléments techniques

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains, les panneaux solaires, antennes et paraboles sont intégrés au mieux dans l'épaisseur et le volume général de la toiture ;

Les éléments techniques tels que les conduits VMC, les extracteurs, les climatiseurs en toiture terrasse seront masqués sur toute leur périphérie,

Les climatiseurs et paraboles en façade principale sont interdits.

2.8. Clôtures et portails

Les clôtures doivent être préférentiellement constituées par des haies végétales ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale implantée côté parcelle privée. Les clôtures en panneaux pleins sont strictement interdites, quel que soit leur nature (panneaux en bois, en matériau composite, en fer, etc...). Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,50 m maximum au point le plus défavorable et devra être constitué de textures et de matériaux identiques à ceux de la façade.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,8 m, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'à la condition d'être limitées à une hauteur de 1,8 m et d'être réalisées en pierre ou à défaut enduites.

2.9. Dépôts de matériaux

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises doit être situé dans des bâtiments couverts qui doivent être composés en harmonie avec le bâtiment principal tant au plan du volume que du traitement extérieur.

ARTICLE UE 10 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

S'appliquent les dispositions définies dans les articles 10 et 14 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UE 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des couvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ombres portées de plantations caduques périphériques, etc...

ARTICLE UE 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation (voie d'accès, aires de stationnement, etc...) doivent être traités et plantés dès la fin de la construction. Ils doivent couvrir au moins 70% de la superficie du terrain pour toute nouvelle construction.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions de constructions existantes et régulièrement autorisées ou l'aménagement d'annexes sur des terrains sur lesquels ce coefficient est déjà dépassé et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le secteur UEa.

2. Préservation des arbres existants et nouvelles plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut.

Ces obligations ne peuvent empêcher la réalisation des Obligations Légales de Débroussaillement.

ARTICLE UE 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

Des dispositions particulières pourront être retenues lorsque la nature du sous-sol ou l'application des dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles empêchent la construction de stationnements souterrains.

Les rampes d'accès aux bâtiments et aux zones de stationnement extérieures ne doivent pas présenter de pentes supérieures à 15%. Elles doivent déboucher sur la marge de reculement sans empiéter sur cette dernière en bordure de la voie publique, par une section au moins égale à 5 mètres avec une pente inférieure à 5%.

Stationnement des véhicules motorisés :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat: 1 place par logement,
 - Pour les autres types de logements : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher entamée sauf pour les extensions dont la surface hors œuvre est inférieure à ce seuil, avec au minimum 2 places par logement, et 1 place réservée aux visiteurs pour 5 logements.

Exceptions:

Lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 200m au maximum, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Surface des stationnements des vélos :

Non réglementé

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le secteur UEa au sein duquel le stationnement devra être proportionné aux besoins du fonctionnement de l'EHPAD relocalisé (stationnement personnel & visiteurs)

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 15 – ACCES ET VOIRIE

Accès:

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

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.

Voirie:

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les nouvelles voies à aménager auront une largeur minimale de 4 mètres.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être amenées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE 16 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable:

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes sans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux est interdite.

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Cet avis du SPANC est également requis pour les extensions de constructions existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les installations d'assainissement non collectif doivent être implantées à plus de 35 mètres de tout captage d'alimentation en eau potable, à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux constructions à usage d'habitation et à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Tout aménagement réalisé ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Autres réseaux :

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés.

Collecte des ordures ménagères :

Dans la cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés si possible enterrés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

Citerne de gaz, gasoil et de récupération des eaux de pluie :

Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gasoil ou d'eau de pluie seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

ARTICLE UE 17 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique, il conviendra dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, etc.) pour acheminer les câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Caractère de la zone :

La zone UF correspond à une zone spécifiquement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Prise en compte des risques naturels :

Pour les terrains concernés par le risque mouvement de terrain délimité au plan de zonage du PLU toutes constructions, occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions édictées par le Plan d'exposition au risque mouvement de Terrain (PER valant PPR) arrêté le 26/02/1992 et modifié par arrêté préfectoral du 01/02/1994. Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles du règlement de la zone et des secteurs considérés.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions liées aux exploitations agricoles ou forestières,
- Les constructions destinées à l'habitation, à l'exception des cas prévus à l'article UF2
- Les constructions liées au commerce et aux activités de services
- Les constructions liées aux activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UF2,
- Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale,
- Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°2 du présent règlement,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes ou de mobil-homes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UF1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisation du sol admises dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- Les logements liés et nécessaires à la gestion et au fonctionnement des activités admises dans la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'un part, d'être liées à la vie quotidienne du quartier et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou les biens,

ARTICLE UF 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UF 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'isolation par l'extérieur, de restauration et d'agrandissement de constructions préexistantes, ainsi que pour les édicules de type local poubelle ou local pour boîtes aux lettres,
- Pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE UF 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE **UF** 6 – **I**MPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UF 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UF 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage. En particulier, les terrassements seront réduits au strict minimum tout comme les murs de soutènement qui devront s'intégrer dans le paysage grâce à un traitement en pierre sèche à la manière des restanques traditionnelles ou à un enduit de couleur proche de la teinte naturelle de la pierre locale.

ARTICLE UF 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

S'appliquent les dispositions définies dans les articles 10 et 14 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UF 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance

thermique des couvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ombres portées de plantations caduques périphériques, etc...

ARTICLE UF 12 — MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UF 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation (voie d'accès, aires de stationnement, etc...) doivent être traités et plantés dès la fin de la construction.

2. Préservation des arbres existants et nouvelles plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut.

Ces obligations ne peuvent empêcher la réalisation des Obligations Légales de Débroussaillement.

ARTICLE UF 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UF 15 – ACCES ET VOIRIE

Accès:

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

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.

Voirie:

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les nouvelles voies à aménager auront une largeur minimale de 4 mètres.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être amenées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UF 16 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable:

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes sans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Tout aménagement réalisé ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Autres réseaux :

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés.

Collecte des ordures ménagères :

Dans la cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés si possible enterrés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

Citerne de gaz, gasoil et de récupération des eaux de pluie :

Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gasoil ou d'eau de pluie seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

ARTICLE UF 17 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique, il conviendra dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, etc.) pour acheminer les câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Caractère de la zone :

La zone UZ correspond à la zone d'activités économiques.

Prise en compte des risques naturels :

Pour les terrains concernés par le risque mouvement de terrain délimité au plan de zonage du PLU toutes constructions, occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions édictées par le Plan d'exposition au risque mouvement de Terrain (PER valant PPR) arrêté le 26/02/1992 et modifié par arrêté préfectoral du 01/02/1994. Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles du règlement de la zone et des secteurs considérés.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article UZ2
- 2. Les constructions et installations autres que celles visées à l'article UZ2
- 3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
- 4. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
- 5. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 6. Le stationnement isolé de caravanes.
- 7. Les garages collectifs de caravanes et les aires de stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tels que prévus aux articles aux articles R.111-38 et suivants, R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
- 8. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 2 du présent règlement.
- 9. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
- 10. Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UZ2.

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

Sont autorisés sous conditions :

- 1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
 - à une activité ayant un caractère de service aux usagers de véhicules ;
 - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
- 2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances.

- 3. Les dépôts et installations de stockage à condition qu'ils soient directement liés aux nécessités de fonctionnement d'une activité autorisée et implantés sur le même terrain que ladite activité.
- 4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 5. Les constructions à destination de :
 - o commerce,
 - o artisanat,
 - o bureaux,
 - o service
 - o entrepôt
 - industrie sous condition d'être accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux avoisinants et éviter les nuisances ou dangers éventuels
- 6. Les aires de stationnement liées à ces constructions
- 7. Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
- 8. La création de locaux à destination d'habitation, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité dans l'établissement, qu'ils soient limités à 120 m² de surface de plancher par établissement et qu'ils soient intégrés au corps principal de la construction.

ARTICLE UZ 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UZ 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction à usage d'habitation ou clôture doit respecter un recul de 5 m de l'axe des voies existantes ou à créer.

Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non conformité.

ARTICLE UZ 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.

Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non conformité.

ARTICLE UZ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimum entre deux constructions non contiguës ne peut, en aucun cas, être inférieure à 4,00 mètres.

ARTICLE UZ 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie du terrain.

ARTICLE UZ 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 3 du présent règlement.

La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres

La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE UZ 9 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte : -

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure l'architecture contemporaine,
- les contraintes fonctionnelles et techniques propres à l'équipement.

2 - Dispositions particulières

2.1 Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer. Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant. Les surfaces de stockages et de manutention sont localisées préférentiellement à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité technique ou liée à la configuration du terrain.

2.2 Les toitures

Les toitures pourront être en terrasse ou à plusieurs pentes et dans tous les cas répondre de la même qualité de recherche architecturale que les façades.

2.3 Façades

Toutes les façades seront traitées avec le même soin que les façades principales et devront être en harmonie entre elles.

Les équipements techniques (notamment les blocs de climatisation) sont interdits en façade. Sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale par l'intégration des matériaux et procédés à la volumétrie des bâtiments :

- les matériaux renouvelables,
- les matériaux ou procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.

2.4 Clôtures

Quand elles sont réalisées, les clôtures, tant à l'alignement que sur limites séparatives, doivent être constituées être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de

soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,70 m et la hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 m.

S'ils répondent à un besoin spécifique de l'activité autorisée dans la zone, les murs pleins sont autorisés. Dans ce cas, les murs pleins seront d'une hauteur maximum de 2 mètres, sous réserve que ce mur reçoive un parement identique à celui de la façade et qu'il présente une bonne intégration dans le paysage urbain.

2.5 Éclairage

Le matériel et la nature de l'éclairage extérieur des bâtiments doivent être en harmonie avec l'éclairage public dont ils constituent le complément.

2.6 Divers

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire qui doivent être intégrés au mieux de l'architecture du bâtiment.

ARTICLE UZ 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

S'appliquent les dispositions définies dans les articles 10 et 14 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UZ 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des couvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ombres portées de plantations caduques périphériques, etc...

ARTICLE UZ 12 — MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UZ 13 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation (voie d'accès, aires de stationnement, etc...) doivent être traités et plantés dès la fin de la construction.

2. Préservation des arbres existants et nouvelles plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut.

Ces obligations ne peuvent empêcher la réalisation des Obligations Légales de Débroussaillement.

ARTICLE UZ 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Disposition générale :

- 1.1. Pour les destinations non réglementées, il doit être prévu un nombre de places de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération.
- 1.2.En cas d'agrandissement, il ne sera demandé de places de stationnement que pour la surface de plancher supplémentaire.
- 1.3. Dans tous les cas le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

1.4.Les rampes d'accès aux bâtiments et aux zones de stationnement extérieures ne doivent pas présenter de pentes supérieures à 15%. Elles doivent déboucher sur la marge de reculement sans empiéter sur cette dernière en bordure de la voie publique, par une section au moins égale à 5 mètres avec une pente inférieure à 5%.

2. Stationnement des véhicules motorisés:

Calcul des normes : lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

- 2.1. Constructions à destination d'habitat : 1 place par tranche entamée de 75 m² de SP avec un minimum d'une place par logement sauf pour les extensions dont la surface de plancher est inférieure à ce seuil.
- 2.2. Constructions à destination d'activités :
 - Construction à destination de commerces, de services et d'industrie : 1 place de stationnement par tranche entamée de 20 m²
 - Construction à destination d'artisanat et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m²

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UZ 15 - ACCES ET VOIRIE

Accès:

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

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.

Voirie:

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les nouvelles voies à aménager auront une largeur minimale de 4 mètres.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être amenées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

ARTICLE UZ 16 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées:

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes sans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux est interdite.

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les installations d'assainissement non collectif doivent être implantées à plus de 35 mètres de tout

captage d'alimentation en eau potable, à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux constructions à usage d'habitation et à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Eaux pluviales:

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Tout aménagement réalisé ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Autres réseaux :

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés.

Collecte des ordures ménagères :

Dans la cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés si possible enterrés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

Citerne de gaz, gasoil et de récupération des eaux de pluie :

Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gasoil ou d'eau de pluie seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

ARTICLE UZ 17 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique, il conviendra dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, etc.) pour acheminer les câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Article R151-20 du Code de l'Urbanisme :

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone :

La zone 1AU correspond à des secteurs à urbaniser insuffisamment desservis par les équipements publics. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU lors de laquelle seront définies :

- une Orientation d'Aménagement et de Programmation définissant les conditions de renforcement des équipements publics et d'intégration paysagère et architecturale des constructions.
- les dispositions règlementaires applicables à la zone

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 1AU sont interdites :

- Les installations classées,
- Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale,
- Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°2 du présent règlement,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes ou de mobil-homes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,

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

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

L'extension des constructions d'habitation existantes

ARTICLE 1AU 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réalementé.

ARTICLE 1AU 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure (cf. croquis en annexe)

- a) Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- b) Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue définie à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics dont les formes, volumes et aspects devront toutefois prendre en compte les constructions avoisinantes et veiller à leur bonne insertion architecturale et urbaine.

<u>Dispositions générales :</u>

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage sans exclure l'architecture contemporaine.

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage. En particulier, les terrassements seront réduits au strict minimum et les restanques ou murs de soutènements devront s'intégrer dans le paysage.

Dispositions particulières :

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance

thermique des couvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ombres portées de plantations caduques périphériques, etc...

ARTICLE 1AU 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 13 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation (voie d'accès, aires de stationnement, etc...) doivent être traités et plantés dès la fin de la construction.

2. Préservation des arbres existants et nouvelles plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut.

ARTICLE 1AU 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

Des dispositions particulières pourront être retenues lorsque la nature du sous-sol ou l'application des dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles empêchent la construction de stationnements souterrains.

Stationnement des véhicules motorisés :

Non réglementé.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AU 15 - ACCES ET VOIRIE

Accès:

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

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.

Voirie:

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

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être amenées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AU 16 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes sans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux est interdite.

Eaux pluviales:

Les constructions devront respecter les prescriptions définies dans les dispositions générales du présent règlement (article 21).

Autres réseaux :

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés.

Collecte des ordures ménagères :

Dans la cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés si possible enterrés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

Citerne de gaz, gasoil et de récupération des eaux de pluie :

Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gasoil ou d'eau de pluie seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

ARTICLE 1AU 17 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Article R151-22 du Code de l'Urbanisme :

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Prise en compte des risques naturels :

Pour les terrains concernés par le risque mouvement de terrain délimité au plan de zonage du PLU toutes constructions, occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions édictées par le Plan d'exposition au risque mouvement de Terrain (PER valant PPR) arrêté le 26/02/1992 et modifié par arrêté préfectoral du 01/02/1994. Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles du règlement de la zone et des secteurs considérés.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1. Toutes les constructions, aménagements et occupations ou utilisations du sol non liés à une activité agricole, pastorale ou forestière, à l'exception, de ceux visés à l'article A 2.
- 2. Les installations de production d'énergie venant en substitution des espaces à vocation agricole

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

- 1 A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole :
 - Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole.
 - Les constructions à usage d'habitation, l'extension ou la réhabilitation des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que les bâtiments ou constructions qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, etc.), dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 300 m² (extensions et annexes 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 étendre ou réhabiliter cette construction. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée. Pour toute nouvelle construction ou toute extension de construction située au contact de parcelles cultivées, une haie devra être implantée entre la construction (ou l'extension) et la parcelle cultivée.
 - Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos,...).
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement.
 - 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.

Afin de minimiser leur impact dans le paysage, chaque restanque ou mur de soutènement ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

- **2 -** A condition que ces activités s'inscrivent dans le prolongement de la production agricole et utilisent l'exploitation agricole comme support :
- 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.
- L'aménagement d'un terrain de camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.
- 3 Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, d'intérêt collectif ou de services collectifs sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- **4 -** L'extension des constructions à destination d'habitation légalement existantes disposant déjà d'une surface de plancher supérieure à 50 m2 et la construction d'annexes sont autorisées sans que ne soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous condition que :
 - L'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 250 m² de surface de plancher, extension comprise
 - Les annexes aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 60 m² d'emprise au sol, soient entièrement comprises dans une bande de 30 m mesurée autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation conformément au schéma présenté en annexe, et soient limitées à une hauteur de 3,5 m
 - Les piscines soient liées à une construction à destination d'habitation régulièrement autorisée et soient implantées dans une bande de 30 mètres autour des constructions d'habitation conformément au schéma présenté en annexe. Une implantation différente pourra être autorisée pour des raisons d'intégration architecturale et paysagère du projet.
 - Pour toute extension de construction située au contact de parcelles cultivées, une haie devra être implantée entre l'extension et la parcelle cultivée.

ARTICLE A 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction à usage d'habitation ou clôture doit respecter un recul de 5 m de l'axe des voies existantes ou à créer.

Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non conformité.

ARTICLE A 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non conformité.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes doivent être conformes aux principes d'implantations définies à l'article A2.

ARTICLE A 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les annexes aux constructions à destination d'habitation sont limitées à 60 m² d'emprise au sol. Non réglementé pour les autres constructions.

ARTICLE A 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure :

Tout point de la construction à l'égout du toit ou de l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue:

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 m.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,5 m.

Dispositions particulières :

Un dépassement peut être autorisé pour les constructions agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services collectifs ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du PLU.

ARTICLE A9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif ou de services collectifs dont les formes, volumes et aspects devront toutefois prendre en compte les constructions avoisinantes et veiller à leur bonne insertion architecturale et urbaine.

1 - Dispositions générales :

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

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage.

Les restanques ou murs de soutènements devront s'intégrer dans le paysage.

2 - Constructions et installations techniques :

Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

D'une manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Les dépôts et les citernes de combustible doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

3 - Pour les constructions à destination d'habitation

L'implantation de la construction devra tenir compte de la pente naturelle du terrain, les mouvements de terre ne devant être mis en œuvre que pour favoriser une meilleure insertion du bâti dans le paysage.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière. Les enrochements cyclopéens sont interdits.

Pour les façades : Les imitations de matériaux ne pourront être mise en œuvre que si elles sont spécialement étudiées pour en tirer un effet valorisant dans la composition architecturale.

4 - Clôtures et portails :

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles peuvent être constituées par des haies vives, des claires-voies, des grillages, des murs pleins, des murets enduits ou en pierres sèches d'une hauteur maximale de 0,80 mètre et surmontés d'un grillage végétalisé. Les panneaux en béton moulé dits "décoratifs" et les brises-vues de quelques types que ce soit sont interdits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

5 - Eléments techniques :

L'emploi éventuel de procédés utilisant des énergies renouvelables, en particulier l'énergie solaire, fera l'objet de recherche d'intégration à la construction participant à la qualité architecturale.

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains et naturels :

- les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale ;
- les climatiseurs et paraboles sont de préférence installés sur une façade secondaire et doivent être habillés de caches, en harmonie avec le bâtiment.

ARTICLE A 10 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

S'appliquent les dispositions définies dans les articles 10 et 14 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE A 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 12 — MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

Non réglementé.

ARTICLE A 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

Pour les destinations non réglementées et dans tous les cas, les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et installations.

- Pour les constructions à destination d'habitation : 1 place de stationnement par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.
- Pour l'accueil des campeurs autorisé dans l'article A2 : 1 place de stationnement par emplacement.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 15 – ACCES ET VOIRIE

Accès:

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

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.

Voirie:

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les nouvelles voies à aménager auront une largeur minimale de 4 mètres.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être amenées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 16 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur, lorsqu'il existe.

Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions de la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques et de la réglementation en vigueur.

Néanmoins, les constructions devront être directement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable dès sa mise en service.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes sans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux est interdite.

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Cet avis du SPANC est également requis pour les extensions de constructions existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les installations d'assainissement non collectif doivent être implantées à plus de 35 mètres de tout captage d'alimentation en eau potable, à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux constructions à usage d'habitation et à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Eaux pluviales:

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Tout aménagement réalisé ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Autres réseaux :

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés.

Citerne de gaz, gasoil et de récupération des eaux de pluie :

Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gasoil ou d'eau de pluie seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

ARTICLE A 17 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Article R151-24 du Code de l'Urbanisme :

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

- 1° 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 ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

La zone N correspond aux secteurs de la commune à dominante naturelle.

En application des dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, y sont identifiés des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- un secteur Nc correspondant à des périmètres de carrières
- un secteur Nm correspondant au camp d'entrainement militaire de Canjuers

La zone N comporte en outre des secteurs identifiés Nh correspondant à des zones naturelles « habitées ».

Prise en compte des risques naturels :

Pour les terrains concernés par le risque mouvement de terrain délimité au plan de zonage du PLU toutes constructions, occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions édictées par le Plan d'exposition au risque mouvement de Terrain (PER valant PPR) arrêté le 26/02/1992 et modifié par arrêté préfectoral du 01/02/1994. Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles du règlement de la zone et des secteurs considérés.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1. Toutes les constructions, aménagements et occupations ou utilisations du sol non liés à une activité agricole, pastorale ou forestière, à l'exception, des cas visés à l'article N 2.
- 2. Les installations de production d'énergie venant en substitution des espaces à vocation naturelle

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

1. Dans l'ensemble de la zone N :

A condition qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysage, sont autorisées :

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisation du sol admises dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

L'extension des constructions à destination d'habitation légalement existantes disposant déjà d'une surface de plancher supérieure à 50 m2 et la construction d'annexes sont autorisées sans que ne soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous condition que :

- L'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,

dans une limite de 250 m² de surface de plancher, extension comprise

- Les annexes aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 60 m² d'emprise au sol, soient entièrement comprises dans une bande de 30 m mesurée autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation conformément au schéma présenté en annexe, et soient limitées à une hauteur de 3,5 m
- Les piscines soient liées à une construction à destination d'habitation régulièrement autorisée et soient implantées dans une bande de 30 mètres autour des constructions d'habitation conformément au schéma présenté en annexe. Une implantation différente pourra être autorisée pour des raisons d'intégration architecturale et paysagère du projet.
- Pour toute extension de construction située au contact de parcelles cultivées, une haie devra être implantée entre l'extension et la parcelle cultivée.

2. Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

Dans le secteur Nc sont autorisées :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les installations, y compris installations classées, et constructions liées et nécessaires à l'exploitation des carrières

Dans le secteur Nm sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du camp de Canjuers.

3. Dans les secteurs de zone naturelle « habitée » Nh :

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, dans une limite de 300 m2 de surface de plancher, et leurs annexes, dans une limite de 60m2.
- Les piscines à la condition d'être implantées sur un terrain ou une unité foncière supportant déjà une construction d'habitation
- Les constructions liées aux activités de services et aux bureaux, à condition d'être édifiées en complément et dans le volume d'une construction à usage d'habitation, dans les limites définies ci-dessus.

ARTICLE N 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou clôture doit respecter un recul de 5 m de l'axe des voies existantes ou à créer.

Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non conformité.

ARTICLE N 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non conformité.

ARTICLE N 6 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete

Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes doivent être conformes aux principes d'implantations définies à l'article N2.

ARTICLE N 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les annexes aux constructions à destination d'habitation sont limitées à 60 m² d'emprise au sol.

Non réglementé pour les autres constructions.

ARTICLE N 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure :

Tout point de la construction à l'égout du toit ou de l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue:

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 m.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,5 m.

Dispositions particulières :

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services collectifs ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du PLU.

En secteur Nh, l'extension des constructions existantes ne doit pas avoir pour effet de surélever la construction initiale. Si l'extension est verticale, elle ne doit pas dépasser la hauteur de l'égout le plus élevé.

ARTICLE N 9 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif ou de services collectifs dont les formes, volumes et aspects devront toutefois prendre en compte les constructions avoisinantes et veiller à leur bonne insertion architecturale et urbaine.

1 - Dispositions générales :

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

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage.

Les restanques ou murs de soutènements devront s'intégrer dans le paysage.

2 - Constructions et installations techniques :

Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

D'une manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Les dépôts et les citernes de combustible doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

3 - Pour les constructions à destination d'habitation

L'implantation de la construction devra tenir compte de la pente naturelle du terrain, les mouvements de terre ne devant être mis en œuvre que pour favoriser une meilleure insertion du bâti dans le paysage.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière. Les enrochements cyclopéens sont interdits.

Pour les façades : les imitations de matériaux ne pourront être mise en œuvre que si elles sont spécialement étudiées pour en tirer un effet valorisant dans la composition architecturale.

4 - Clôtures et portails :

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles peuvent être constituées par des haies vives, des claires-voies, des grillages, des murets enduits ou en pierres sèches d'une hauteur maximale de 0,80 mètre et surmontés d'un grillage végétalisé. Les panneaux en béton moulé dits "décoratifs" et les brises-vues de quelques types que ce soit sont interdits. Les clôtures en panneaux pleins sont strictement interdites, quel que soit leur nature (panneaux en bois, en matériau composite, en fer, etc...).

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

5 - Eléments techniques :

L'emploi éventuel de procédés utilisant des énergies renouvelables, en particulier l'énergie solaire, fera l'objet de recherche d'intégration à la construction participant à la qualité architecturale.

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains et naturels :

- les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale ;
- les climatiseurs et paraboles sont de préférence installés sur une façade secondaire et doivent être habillés de caches, en harmonie avec le bâtiment.

ARTICLE N 10 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

S'appliquent les dispositions définies dans les articles 10 et 14 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE N 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 12 — MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 13 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

Non réglementé.

ARTICLE N 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

Les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et installations.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 15 - ACCES ET VOIRIE

Accès:

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

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.

Voirie:

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les nouvelles voies à aménager auront une largeur minimale de 4 mètres.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être amenées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

ARTICLE N 16 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable:

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur, lorsqu'il existe.

Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions de la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques et de la réglementation en vigueur.

Néanmoins, les constructions devront être directement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable dès sa mise en service.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes sans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux est interdite.

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Cet avis du SPANC est également requis pour les extensions de constructions existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les installations d'assainissement non collectif doivent être implantées à plus de 35 mètres de tout captage d'alimentation en eau potable, à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux constructions à usage d'habitation et à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Eaux pluviales:

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Tout aménagement réalisé ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Autres réseaux :

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés.

Citerne de gaz, gasoil et de récupération des eaux de pluie :

Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gasoil ou d'eau de pluie seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

ARTICLE N 17 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ANNEXES

ANNEXE 1: DEFINITION D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité

En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La SMA est fixée par arrêté préfectoral.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1.5 SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

Définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers 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 doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente. Exemples de pièces à fournir :

- Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles ...
- Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...)
- Nécessité des constructions : 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...

ANNEXE 2: INSTALLATIONS ET DEPOTS

Les installations et dépôts visés à l'article 1 - Occupation du sol interdites - du titre II, se définissent comme suit :

- 1. Toute installation, établie depuis plus de trois mois, susceptible de servir d'abri pour l'habitation, constituée :
 - -soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
 - -par des roulottes ou véhicules dits «caravanes », à moins qu'ils ne soient mis en garage pendant la période de non utilisation ;
 - -soit par des abris précaires en quelque matériau que ce soit.
- 2. Les dépôts de ferrailles, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures, véhicules désaffectés, etc., qu'ils soient ou non liés à une activité sauf activités de tri ou de retraitement.
- 3. Les parcs d'attraction permanents, les stands et parcours de tir par armes à feu, les pistes d'engins motorisés de toute nature.

ANNEXE 3: MESURE DE LA HAUTEUR

Définitions:

Niveau du sol naturel : il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux

Niveau du sol excavé : il se définit comme le niveau du sol après travaux de déblaiement.

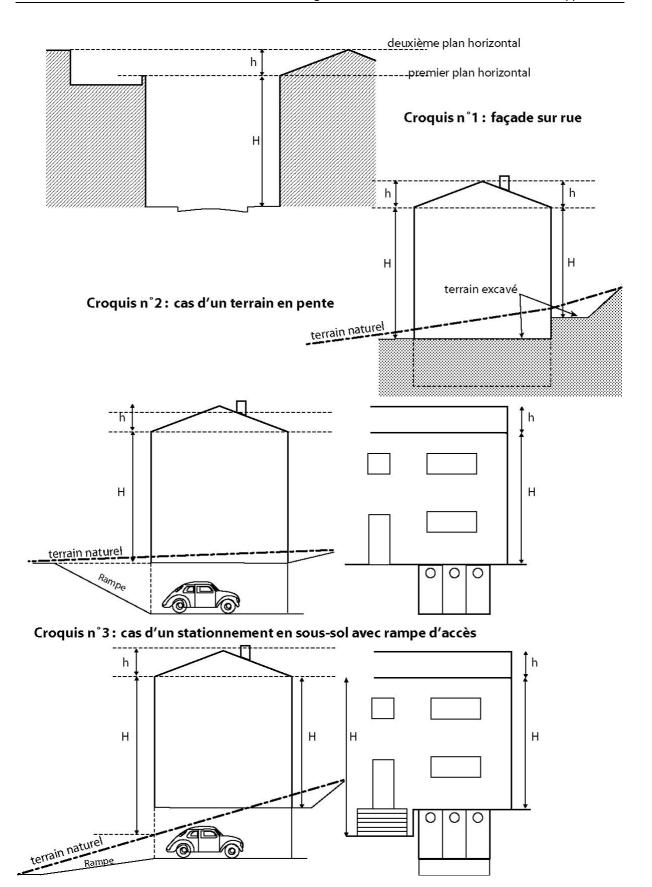
Hauteurs H et h du gabarit enveloppe (Cf. croquis ci-après):

Les constructions à édifier s'inscrivent en totalité dans un gabarit défini, à l'aplomb du nu extérieur des façades, par :

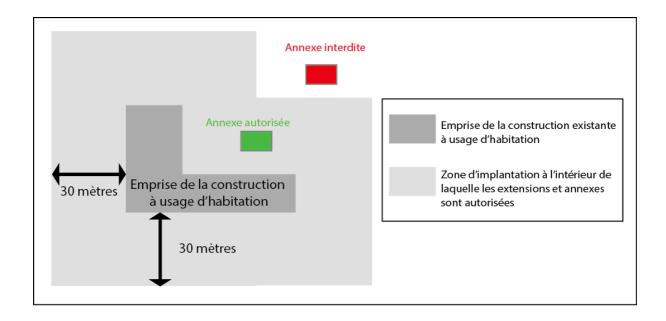
- un premier plan horizontal situé à une hauteur **H** mesurée depuis le niveau du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout des toitures en pente ou à l'arête supérieure de l'acrotère des toitures terrasse (Cf. croquis n°1 e t 2).
- à une hauteur **h** du plan horizontal précédent, un second plan horizontal en contact avec le point le plus haut du faîtage de la couverture ou de la plus haute des superstructures et édicules techniques.

Conditions de mesure :

- Pour les constructions sur voie ou espace public ou collectif (cf. croquis n°1), la hauteur se mesure, sur la façade donnant sur ces espaces, à partir du trottoir ou, à défaut, du bombé de la chaussée. Sur les voies en déclivité, la hauteur effective des constructions ne peut dépasser plus de 1m, au point le plus défavorable, de la limite prescrite par le règlement de zone ou de secteur.
- Lorsque la couverture d'une construction n'est pas réalisée, en tout ou partie, sous la forme d'une toiture terrasse, ladite couverture ne pourra excéder en aucun point la hauteur maximum (H + h)
- La mesure de la hauteur ne tient pas compte de l'accès à un éventuel niveau de stationnement excavé (cf. croquis n°3).



ANNEXE 4: SCHEMA D'IMPLANTATION DES ANNEXES EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES



ANNEXE 5: OBLIGATIONS LEGALES DE DEBROUSSAILLEMENT



Direction départementale des territoires et de la mer du Var

Service Environnement et Forêts

Toulon, le 3 0 MARS 2015

ARRETE PREFECTORAL

portant règlement permanent du débroussaillement obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var

LE PREFET DU VAR

Officier de la Légion d'Honneur, Officier de l'Ordre National du Mérite,

VU le Code Forestier, et notamment ses articles L.131-6, L.131-10, L.131-12 à L.131-16, L.133-1, L.134-5 à L.134-18, L.135-1, L.135-2 et R.131-14 à R.131-16, R.134-4 à R.134-6,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code de l'Environnement,

VU le Code Pénal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L. 2212-1 et L. 2215-1,

VU l'ordonnance n° 2012-92 du 26 janvier 2012 – art. (V),

VU le décret n° 2012-836 du 29 juin 2012 - art. (V),

VU les décrets du 9 décembre 1925 et du 11 octobre 1951 classant les forêts de toutes les communes du département du Var, comme particulièrement exposées aux incendies,

VU le décret n° 82-389 du 10 mai 1982 relatif au pouvoir des préfets et à l'action des services, des organismes publics de l'État dans les départements,

VU le décret n° 95-260 du 08 mars 1995 relatif à la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité,

VU le Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies approuvé par Arrêté Préfectoral du 29 décembre 2008,

VU l'avis favorable de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de la séance du 17 février 2015,

Direction départementale des territoires et de la mer du Var 244, avenue de l'Infanterie de Marine BP 501 - 83041 TOULON CEDEX 9 Téléphone 04 94 46 83 83 - fax 04 94 46 32 50 - courriel ddtm@var.gouv.fr www.var.gouv.fr CONSIDERANT que les bois, forêts, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues du département du Var sont particulièrement exposés au risque d'incendie de forêt; qu'il convient, en conséquence, d'édicter toutes mesures de nature à assurer la prévention des incendies de forêts, à faciliter les opérations de lutte et à limiter les conséquences des incendies; qu'en particulier il convient de définir des obligations légales de débroussaillement pour assurer la protection des personnes et des biens et limiter les risques d'éclosion et la propagation des incendies,

CONSIDERANT que le débroussaillement obligatoire contribue à la protection contre le risque d'incendie de forêt des personnes, des biens et des espaces naturels et forestiers du département, notamment les habitats d'intérêt communautaire, les espaces naturels sensibles et les éléments de la trame verte et bleue,

SUR proposition de M. le Directeur départemental des territoires et de la mer du Var,

ARRETE:

Article 1 : Champ d'application

Le présent arrêté s'applique à toutes les communes du Var, dans les zones suivantes :

- les bois, forêts, plantations, reboisement, landes, maquis et garrigues¹,
- ainsi que sur tous les terrains qui sont situés à moins de 200 mètres de ces formations, y compris les voies qui les traversent².

Au sein de ces zones, les obligations de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé sont applicables dans les cas suivants :

- a) Abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m ainsi qu'aux voies privées y donnant accès sur une profondeur de 2m de part et d'autre de la voie.
- b) Terrains, bâtis ou non bâtis, situés dans les zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols ou plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé ou un document d'urbanisme en tenant lieu.
- c) Terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L.311-1, L.322-2 et L.442-1 du Code de l'urbanisme et les terrains mentionnés aux articles L.443-1 à L.443-4 et à l'article L.444-1 de ce même Code (notamment les ZAC, lotissements, associations foncières urbaines, terrains de camping et de caravanage, parcs résidentiels de loisir, habitations légères de loisir et autres réalisations de même nature).
- d) Terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions par un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application des articles L.562-1 à L.562-7 du Code de l'environnement.
- e) Le long des infrastructures linéaires lorsqu'elles traversent les zones en question, conformément à l'article 5.

¹ La définition des bois, forêts, plantations, reboisement, landes, maquis et garrigues au sens du présent arrêté est donnée par l'arrêté préfectoral du 5 avril 2004 relatif à l'application du titre II du livre III du Code forestier.

Une cartographie indicative des zones situées à plus de 200m des bois, forêts, plantations, reboisement, landes, maquis et garrigues dans le département du Var est disponible sur www.sigvar.fr

Les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations et de ses ayants droit dans les cas mentionnés en a), et du propriétaire des terrains concernés et de ses ayants droit dans les cas mentionnés en b) et c). Les travaux mentionnés en d) sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers ou installations de toute nature pour la protection desquels les travaux de débroussaillement ont été prescrits. Les règles applicables en cas de superposition d'obligations de débroussaillement sont définies aux articles L. 131-13 et 134-14 du Code forestier.

Article 2 : Finalités du débroussaillement obligatoire

Le débroussaillement obligatoire est un geste essentiel et efficace d'auto-protection et de prévention face au risque d'incendie de forêt. Il a pour objet de diminuer l'intensité des incendies de forêt et d'en limiter la propagation par la réduction de la biomasse combustible et la rupture de continuité horizontale et verticale du couvert végétal autour des enjeux humains et à proximité des infrastructures linéaires. La réalisation des travaux de débroussaillement autour des constructions et habitations en dur permet également, en cas d'incendie de forêt, d'assurer le confinement de leurs occupants et d'améliorer la sécurité et l'efficacité des services d'incendie et de secours lors de leur intervention. Pour être efficaces, les travaux de débroussaillement doivent être réalisés conformément aux modalités techniques fixées par le présent arrêté.

Le débroussaillement ne vise pas à l'éradication définitive de la végétation. Il doit être mené dans le respect des modalités définies à l'article 4 et de façon respectueuse vis-à-vis :

- des espèces protégées dont la destruction est interdite,
- des végétaux à caractère patrimonial qui seront conservés de façon prioritaire dans le cadre du débroussaillement.
- des essences feuillues et résineuses, quelle que soit leur taille, si elles sont nécessaires pour assurer le renouvellement du peuplement forestier sans augmentation de densité de ce dernier,
- de toutes les essences agricoles ou d'agrément régulièrement entretenues et au développement contenu.

Article 3: Définitions

Pour l'application du présent arrêté, il convient de définir par :

Arbustes : tous les végétaux ligneux de moins de 3 mètres de haut

Arbres: toutes les espèces de végétaux ligneux pouvant atteindre une hauteur supérieure à 3 mètres

Houppiers : l'ensemble des branchages et feuillages d'un arbre ou d'un arbuste Bouquet : ensemble d'arbres ou d'arbustes dont les houppiers sont jointifs

Glacis : zone exempte de végétation ligneuse, où la strate herbacée est maintenue rase Plate-forme : surface d'une voie de circulation comprenant la chaussée et les accotements

Toutes les distances mentionnées dans le présent arrêté sont mesurées au sol, après projection verticale s'agissant des houppiers. Le diamètre d'un bouquet d'arbres est la plus grande dimension mesurée au sol après projection de l'ensemble des houppiers jointifs.

Article 4 : Modalités techniques du débroussaillement

Dans les zones mentionnées à l'article 1, sont rendus obligatoires le débroussaillement et le maintien en état débroussaillé, entendus comme incluant la réalisation et l'entretien des opérations suivantes.

- 1. Le maintien, notamment par les moyens de taille et l'élagage, des premiers feuillages des arbres à une distance minimale de tout point des constructions et de leurs toitures et installations d'au moins 3 mètres.
- 2. La coupe et l'élimination des arbres et arbustes, morts, malades ou dominés.
- 3. L'éloignement des houppiers des arbres et arbustes maintenus d'au moins 3 mètres les uns des autres
- 4. Par dérogation à la disposition précédente, il est possible de maintenir en nombre limité des bouquets d'arbres d'un diamètre maximal de 15 mètres et des bouquets d'arbustes d'un diamètre maximal de 3 mètres, à condition qu'ils soient distants de plus de 3 mètres les uns des autres et situés à plus de 20 mètres de toute construction.
- 5. L'élagage des arbres afin que l'extrémité des plus basses branches se trouvent à une hauteur minimale de 2,5 mètres du sol.
- 6. La suppression des arbustes en sous-étage des arbres maintenus, à l'exception des essences feuillues ou résineuses maintenues en nombre limité lorsqu'elles sont nécessaires pour assurer le renouvellement du peuplement forestier.
- 7. La coupe de la végétation herbacée et ligneuse basse.
- 8. Le ratissage et l'élimination de tous les débris de végétaux, notamment les feuilles mortes et les aiguilles, dans un rayon de 20 mètres autour des constructions et installations et sur les toitures des bâtiments.
- 9. Les haies séparatives doivent être distantes d'au moins 3 mètres des constructions, des installations et de l'espace naturel, et avoir une épaisseur maximale de 2 mètres et une hauteur maximale de 2 mètres.
- 10. Les voies d'accès aux constructions, chantiers et installations de toute nature doivent être débroussaillées sur une profondeur minimale de 2 mètres de part et d'autre de l'emprise de la voie. De plus, un gabarit de circulation de 4 mètres doit être aménagé en supprimant toute végétation sur une hauteur de 4 mètres et une largeur de 2 mètres de part et d'autre de l'axe central de la voie.
- 11. L'élimination de tous les végétaux et débris de végétaux morts, ainsi que l'ensemble des rémanents de coupe et de débroussaillement. Cette élimination peut notamment être effectué par broyage, compostage, apport en déchetterie ou brûlage (dans le respect des dispositions encadrant l'emploi du feu).

Le maintien en état débroussaillé doit être assuré de manière permanente.

Article 5 : Débroussaillement le long des infrastructures linéaires

- a) Dispositions applicables aux infrastructures routières et voies ferrées :
- Autoroutes, routes nationales et routes départementales : le débroussaillement devra être réalisé sur une largeur de 20 mètres de part et d'autre de la plate-forme, avec un glacis de végétation de 2 mètres.
- Routes communales et autres voies ouvertes à la circulation publique motorisée : le

débroussaillement devra être réalisé sur une largeur de 2 mètres de part et d'autre de la plateforme (des arbres remarquables peuvent exceptionnellement être maintenus).

Un gabarit de circulation de 4 mètres sera réalisé dans tous les cas en supprimant toute végétation sur une hauteur de 4 mètres et une largeur de 2 mètres de part et d'autre de l'axe central de la voie.

Les obligations relatives au réseau autoroutier et aux routes nationales, départementales et communales pourront être modulées dans le cadre d'un schéma global de débroussaillement de la voirie. Ce document, qui sera présenté par le maître d'ouvrage, devra être agréé par le Préfet, après avis de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue.

- Abords des voies ferrées, dans les zones définies à l'article 1 : le débroussaillement sera réalisé sur une largeur de 7 mètres de part et d'autre de la voie.

Lorsqu'il existe des terrains en nature de bois et forêts à moins de 20 mètres de la limite de l'emprise des voies ferrées, les propriétaires d'infrastructures ferroviaires ont l'obligation de débroussailler et de maintenir en état débroussaillé à leurs frais une bande longitudinale d'une largeur de 20 mètres à partir du bord extérieur de la voie.

Sur des tronçons présentant des garanties particulières ou une configuration susceptible d'empêcher un départ de feu, les modalités pourront être adaptées dans le cadre d'un schéma global de débroussaillement de la voie. Ce document, qui sera présenté par le maître de l'ouvrage, devra être agréé, après avis de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue.

b) Dispositions dérogatoires prises en application du schéma global de débroussaillement du réseau des voies départementales

En application de l'article L.134-13 du Code forestier et suite à l'avis favorable émis par la souscommission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de sa séance du 17 février 2015, le schéma global de débroussaillement du réseau des voies départementales actualisé présenté par le Conseil Général du Var, et dont les modalités figurent en annexe du présent arrêté, est agréé.

Les voies départementales sont classées en plusieurs catégories en fonction de l'intérêt qu'elles présentent pour la lutte contre les feux de forêt, et sont débroussaillées conformément aux dispositions du guide départemental des équipements DFCI :

- les routes classées en « zone d'appui élémentaire » (ZAE) font l'objet d'un débroussaillement sur une largeur totale de 50 mètres ;
- les routes classées en « zone d'appui principale » (ZAP) font l'objet d'un débroussaillement sur une largeur totale d'au moins 100 mètres ;
- les voies départementales non listées dans l'annexe jointe sont assimilées à des ouvrages de liaison

c) Dispositions dérogatoires prises en application du plan de débroussaillement pluriannuel du réseau autoroutier concédé dans le département du Var

En application de l'article L.134-13 du Code forestier, et suite à l'avis favorable émis par la souscommission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de sa séance du 17 février 2015, le plan de débroussaillement pluriannuel du réseau autoroutier concédé dans le département du Var, présenté par la société ESCOTA, dont les modalités figurent en annexe du présent arrêté, est agréé en tant que schéma global d'aménagement de la voirie et fixe les obligations légales et modalités de débroussaillement s'appliquant le long du réseau autoroutier départemental concédé.

d) Dispositions applicables aux lignes et installations de transport d'électricité

Pour les lignes et installations électriques, les obligations de débroussaillement suivantes s'appliquent dans la traversée des zones définies à l'article 1.

- Lignes à basse tension (BT) à fils nus : débroussaillement de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne, élagage ou suppression de la végétation située à moins de 5 mètres du fil dans toutes les directions, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.
- Lignes à moyenne tension (HTA) à fils nus : élagage ou suppression de la végétation située à moins de 5 mètres du fil dans toutes les directions, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.
- Lignes à basse (BT) et moyenne tension (HTA) à conducteurs isolés : entretien courant de l'emprise et élagage pour éviter tout contact avec la végétation, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.
- Lignes à haute tension (HTB) : débroussaillement de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne, élagage ou suppression des arbres situés à moins de 5 mètres des fils dans toutes les directions, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.
- Installations électriques fondées au sol : débroussaillement dans un rayon de 5 mètres.

Aucune nouvelle création de ligne électrique basse tension à fil nu n'est autorisée dans le département dans les zones définie à l'article 1 : les conducteurs devront dans tous les cas être isolés ou la ligne enterrée.

Les bois de plus de 7 cm de diamètre issus de ces opérations appartiennent aux propriétaires des parcelles traversées. Lorsque ces derniers ne souhaitent pas récupérer ces bois, ils seront débités en tronçons d'une longueur maximale de 1 mètres et dispersés sur place, la mise en andains sous la ligne est interdite. Les autres rémanents de coupe seront éliminés dans le respect de la réglementation en vigueur.

Article 6 : Porter à connaissance

Le maire fait figurer au document d'urbanisme les terrains concernés par les obligations légales de débroussaillement énumérées à l'article 1, alinéas b, c et d, du présent arrêté.

En cas de mutation, le cédant informe le futur propriétaire de l'obligation de débroussailler et de maintenir en état débroussaillé, ainsi que de l'existence d'éventuelles servitudes de DFCI.

A l'occasion de toute conclusion ou renouvellement de bail, le propriétaire porte ces informations à la connaissance du preneur.

Article 7 : Contrôles et sanctions

Sans préjudice des dispositions de l'article L.2212-1 du Code général des collectivités territoriales, le Maire assure le contrôle de l'exécution des obligations des articles 1 à 4 du présent arrêté. À cette fin, le Maire peut mobiliser les agents de police municipale et peut commissionner des agents

municipaux sur le fondement de l'article L.135-1 du Code forestier.

Sont habilités à rechercher et constater les infractions forestières, outre les officiers et agents de police judiciaire, les agents des services de l'État chargés des forêts et les agents en service à l'Office national des forêts, commissionnés à raison de leurs compétences en matière forestière et assermentés à cet effet, ainsi que les gardes champêtres et les agents de police municipale.

Les propriétaires qui ne procèdent pas aux travaux de débroussaillement ou de maintien en état débroussaillé aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, ainsi que sur la totalité de la surface des terrains situés en zone urbaine, des terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions, par un plan de prévention des risques naturels sont passibles d'une amende de 4ème classe (135 €).

Pour les terrains compris dans les lotissements, ZAC, AFU et terrains de camping caravaning, l'infraction relève d'une contravention de 5ème classe, d'un montant maximal de 1500 €.

En cas de violation constatée de l'obligation de débroussailler ou de maintien en état débroussaillé, le Maire, ou le cas échéant, le représentant de l'État dans le département met en demeure les propriétaires d'exécuter les travaux dans un délai qu'il fixe. Si les intéressés n'exécutent pas les travaux prescrits dans les délais, la commune y pourvoit d'office à leur charge, indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées.

Article 8: Abrogation

Les arrêtés préfectoraux du 10 novembre 2006, du 18 juin 2007 et du 20 avril 2011 relatifs au débroussaillement obligatoire sont abrogés.

Article 9 : Voies de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet de recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulon dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Article 10: Exécution

Le Secrétaire Général de la Préfecture du Var, les Sous-préfets de Draguignan et Brignoles, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours, le Commandant du Groupement de Gendarmerie, le Directeur Départemental de la Sécurité Publique, le Directeur de l'Agence Interdépartementale Var Alpes-Maritimes de l'Office National des Forêts, les gardes de l'Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage, les Maires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et affiché dans toutes les communes du département par le soin des Maires.

Pierre SOUBELET

ANNEXE 6: INVENTAIRE DU PATRIMOINE

1. Le château du Reclos



Situé au coeur d'un vaste parc d'agrément, le château du Reclos a été édifié à partir de 1696, sur le modèle des pavillons du château de Marly. Il comporte une enceinte constituée par un mur en pierre sèches datant de 1485 et six bassins construits aux 16 ème et 17 ème siècles

Les deux tours ont été rajoutées au 19 ème siècle.

Au sortir de la guerre 39-45, le bâtiment ayant perdu sa vocation de résidence familiale, le comte Ray-

mond de Villeneuve Bargemon, alors propriétaire du domaine, décida de transformer le château en centre de vacances pour enfants.

Aujourd'hui, le Reclos accueille des groupes ayant des activités culturelles ou sportives.





Toutes les illustrations historiques du présent inventaire sont extraites de l'ouvrage «Bargemon : le passé (re)répresenté»

2. La place Moreri et le monument dédié

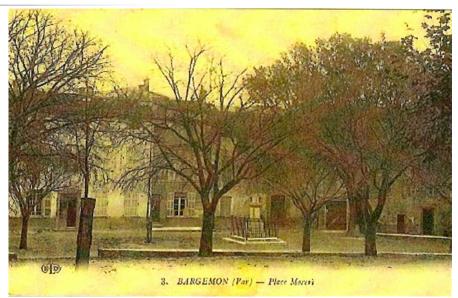


Louis Moréri, né à Bargemon le 25 mars 1643 et mort à Paris le 10 juillet 1680, est un érudit français.

Moréri a fait ses humanités à Draguignan puis sa rhétorique chez les jésuites d'Aixen-Provence avant d'étudier la théologie et d'être ordonné prêtre à Lyon.

Un monument lui est dédié sur l'ancienne place de l'Aire, devenue aujourd'hui place Moreri.

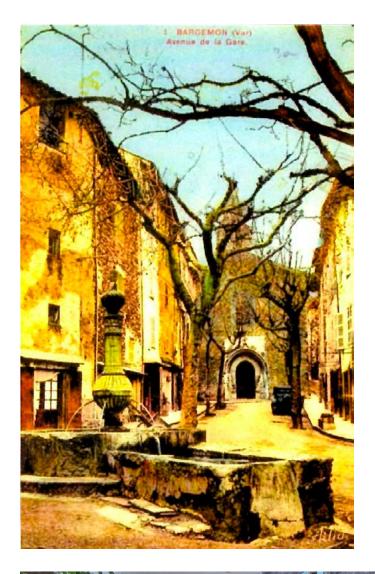
Ce monument est situé au centre de la place (ci-contre), place qui a aujourd'hui pour fonction principale un parc public de stationnement (ci-dessous).

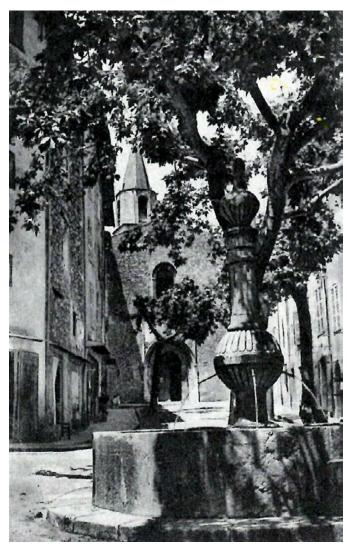




Toutes les illustrations historiques du présent inventaire sont extraites de l'ouvrage «Bargemon : le passé (re)répresenté»

3. La fontaine de la mairie





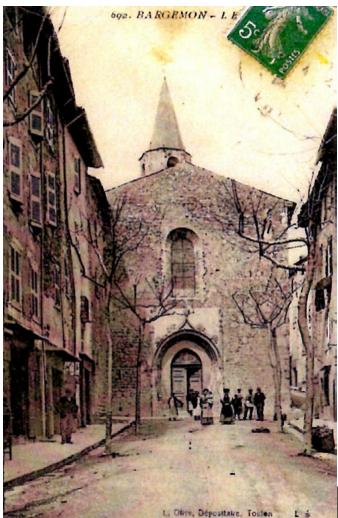


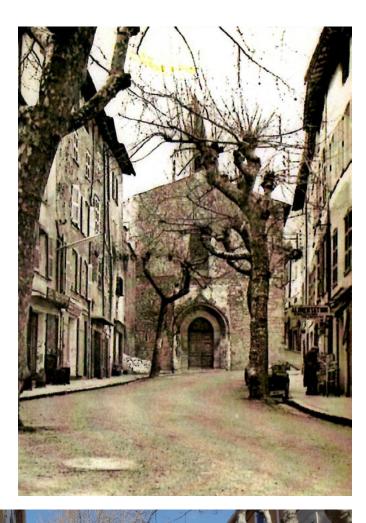
La fontaine dite de la mairie est une des nombreuses fontaines que compte le village de Bargemon.

Située devant la mairie qui portait historiquement le nom de Maison Commune, elle est historiquement un lieu de sociabilité à haute valeur symbolique.

Elle date de 1805 et est intacte dans son état d'origine. Elle posséde un mélarguier, bassin contigu destiné à abreuver les bêtes ou laver le linge.

4. L'église Saint Etienne



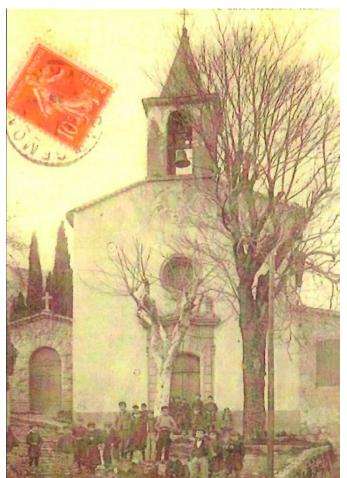


D'après les archives, la construction de l'église Saint Etienne débuta en 1399 et se termina vers 1427. L'église connut des aménagements au cours des siècles et c'est en 1757 que le remaniement des dispositions intérieures les fixa dans leurs proportions actuelles (36 mètres de long, 10 mètres de large et 13 mètres de hauteur).

Les deux têtes d'anges en marbre du maître-autel sont attribuées à Pierre Puget.



5. L'ancienne chapelle Saint Etienne





Bâtie en 1650, la chapelle Saint Etienne fermait le cours éponyme, aujourd'hui devenue place Saint Etienne (ou place du marché).

Elle a été désaffectée vers 1910 en raison du clocher qui menaçait de s'écrouler. L'édifice servira ensuite de salle de cinéma avant de devenir un entrepôt municipal.

Le bâtiment réhabilité a été transformé en musée (musée Honoré Camos, inauguré en 1994).



6. La maison de Boisgelin



Maison de maître et son parc, située rue Jean Jaurès (route de Seillans) et dominant le cours Saint Etienne. Elle présente des volumes intéressants et son parc est un élément de composition paysagère important dans le tissu urbain du village.





La façade Nord, rue Jean Jaurès.

7. Ancien château médiéval & remparts





Les premiers remparts de Bargemon datent du XI ème siècle. Ils mesuraient en moyenne 12 mètres de haut et 1,50 mètres d'épaisseur. Une tour de guet était disposée tous les 10 mètres environs.

A droite de l'entrée du Château on peut voir les traces d'une ancienne chapelle. C'était la chapelle du Château et elle était utilisée en période de troubles, lorsque l'église paroissiale, située extra muros, n'était pas sûre.

La Porte du Château, située à l'autre coté du Château, est constituée de deux tours accolées.



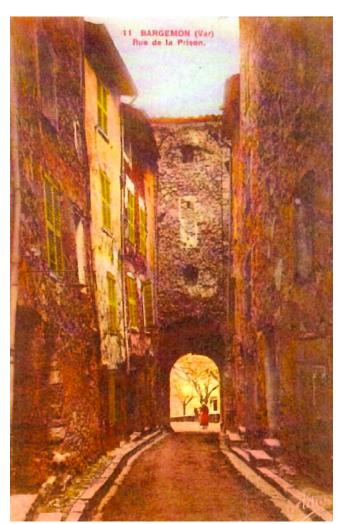
8. La fontaine de la Poissonnerie



La fontaine de la Poissonnerie date du début du 1er Empire. Son nom, Peïssounarié en provençal, serait une déformation du mot pélissarié, peausserie, car son bassin, démoli depuis, servait, comme celui de la fontaine devant la Mairie, à laver les peaux.



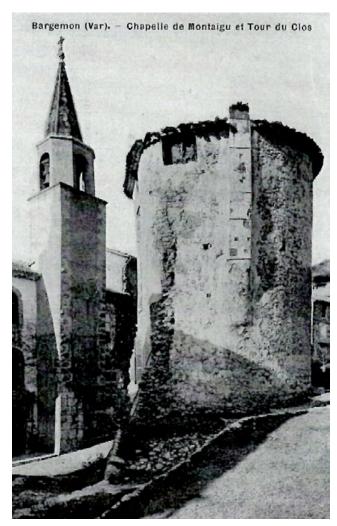
9. La porte de la prison





La porte de la Prison est une des portes historique du village médiéval dans son enceinte fortifiée. Elle est située à proximité immédiate de la mairie et doit son nom au fait qu'à proximité immédiate de cette porte se situait la prison.

10. La chapelle de Montaigu et la tour du Clos





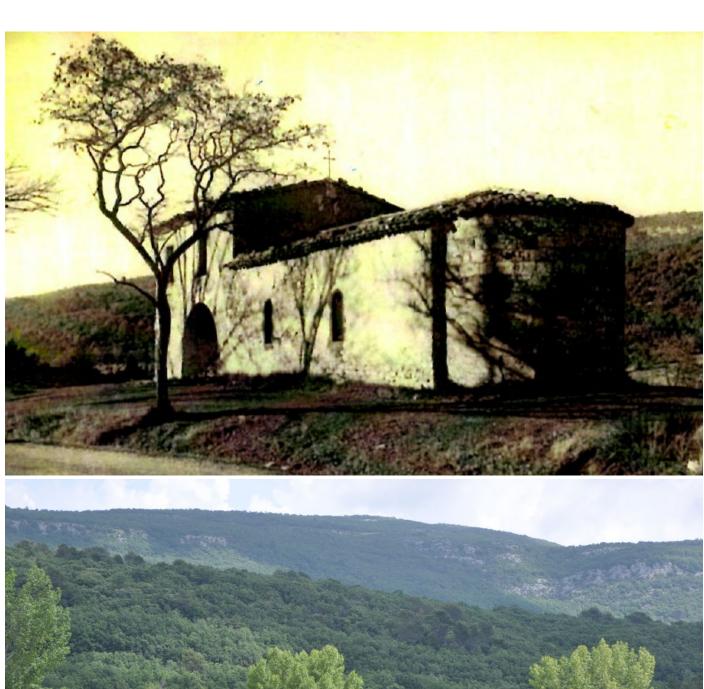




La Chapelle de N.D. de Montaigu, construite entre 1609 et 1634 sous le vocable N.D. de l'Annonciation, est devenue un lieu de pèlerinage.

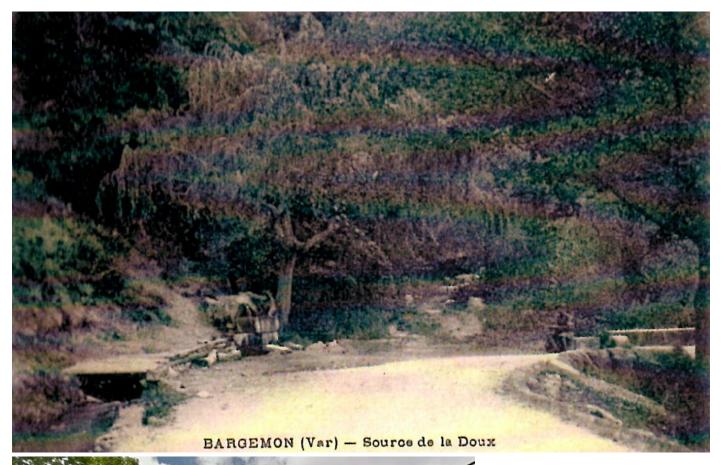
La Tour du Clos, tour de la deuxième enceinte, est ronde, car construite en 1589, au moment ou existait l'artillerie. Elle a été construite pour fortifier la porte Nord de la cité, à l'époque troublée des guerres de religions. Murs enduits, grosses pierres à sa base (système anti-sape), fossé, meurtrières à arquebuse, étaient les défenses de cette tour de plus de 400 ans. Les fortifications du lieu comprenaient la Tour (à gorge ouverte), la Porte du Clos, murailles et fossé. Rare édifice encore debout du 16e siècle, la Tour a été restaurée et transformée en habitation et atelier d'artiste.

11. La chapelle de Favas



La chapelle médiévale de Favas est située sur le plan de Favas, en bordure de la RD 19 (route de Montferrat). Elle a été restaurée et présente un bon état de conservation. Elle se situe au coeur d'un espace attractif pour le tourisme (espace naturel sensible de Favas).

12. La source de l'Adoux





La source de l'Adoux est située en bordure de la RD 25 (route de Callas). Son site offre un très beau panorama sur le village de Bargemon et il a été historiquement aménagé sous forme d'une aire de repos calme et fraîche.

Toutes les illustrations historiques du présent inventaire sont extraites de l'ouvrage «Bargemon : le passé (re)répresenté»

13. Ancien moulin à plâtre de l'Adoux





L'ancien moulin de l'Adoux est un des ultimes témoignages du passé «industriel» de la commune et de ses platrières qui profitaient de l'eau abondante sur la commune pour assurer leur fonctionnement. Il a aujourd'hui été transformé en maison d'habitation.