COMMUNE DE DRAGUIGNAN

Département du Var - 83

PLAN LOCAL D'URBANISME

4 - REGLEMENT

Approuvé par délibération du Conseil Municipal	15 mai 2017
Mis à jour n°1 par arrêté municipal	31 mai 2018
Approbation de la modification n°1 par délibération du Conseil Municipal	12 septembre 2018
Approbation de la modification simplifiée n°1 par délibération du Conseil Municipal	6 février 2019
Approbation de la modification n°2 par délibération du Conseil Municipal	17 juillet 2020
Approbation de la modification simplifiée n°2 par délibération du Conseil Municipal	28 septembre 2021
Mis à jour n°2 par arrêté municipal	11 avril 2022
Mis à jour n°3 par arrêté municipal	20 septembre 2022
Approbation de la mise en compatibilité n°1 par délibération du Conseil Municipal	21 septembre 2022
Mise à jour n°4 par arrêté municipal	01 juin 2023
Approbation de la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU par délibération du Conseil Municipal	15 novembre 2023
Approbation de la modification simplifiée n°3 par délibération du Conseil Municipal	19 juin 2024
Approbation de la modification n°3 par délibération du Conseil Municipal	16 septembre 2026

Dossier annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 16 septembre 2026

REPUBLIQUE FRANÇAISE
MAIRIE DE DRAGUIGNAN

Le Maire

Richard STRAMBIO

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES ---------- 4

Article 1 – Champ d'application territorial du plan ---------- 5
Article 2 – Division du territoire en zones ---------- 5
Article 3 – Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli ---------- 6
Article 4 – Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux services d'intérêt général ---------- 6
Article 5 – Dispositions diverses relatives aux risques ---------- 6
Article 6 - Adaptations mineures ---------- 8
Article 7 – Dispositions applicables aux éléments du patrimoine et paysager à protéger identifies au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ---------- 8
Article 8 – Dispositions applicables aux servitudes paysagères définies au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ---------- 9
Article 9 – Dispositions applicables aux batiments pouvant changer de destination en zones naturelles ou agricoles au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme ------ 10
Article 10 – Rappel des Dispositions prises par arrêté municipal ---------- 10
Article 11 – Espaces Boisés Classés ---------- 10
Article 12 – Dispositions relatives à la mixité sociale ---------- 11
Article 13 – Dispositions relatives aux périmètres des captages d'alimentation en eau potable ---------- 13
Article 14 – Marges de recul le long de la Nartuby ---------- 13
Article 15 – Haies anti-dérives à visée phytosanitaire ---------- 13
Article 16 - Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable ---------- 14
Article 17 – Continuité des canaux d'irrigation ---------- 14
Lexique ---------- 15

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ---------- 21

Dispositions applicables à la zone UA ---------- 22
Dispositions applicables à la zone UB ---------- 33
Dispositions applicables à la zone UC ---------- 45
Dispositions applicables à la zone UD ---------- 56
Dispositions applicables à la zone UE ---------- 62
Dispositions applicables à la zone UJ ---------- 67

Dispositions applicables à la zone UL---------- 71
Dispositions applicables à la zone UP ---------- 76
Dispositions applicables à la zone UT ---------- 82
Dispositions applicables à la zone UZ ---------- 88

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER---------- 95

Dispositions applicables à la zone 1AUC---------- 96
Dispositions applicables à la zone 1AUsb---------- 106

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES----------113

Dispositions applicables à la zone A ---------- 114

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES----------122

Dispositions applicables à la zone N ---------- 123

ANNEXES----------131

Annexe 1 : Définition d'une exploitation agricole ---------- 132
Annexe 2 : Installations et dépôts ---------- 133
Annexe 3 : Inventaire des éléments des patrimoine paysager et bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme ---------- 134
Annexe 4 : Arrêté préfectoral de débroussaillement ---------- 149
Annexe 5 : Prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales---------- 156
Annexe 6 : Arrêté préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en Espaces Boisés Classés---------- 164
Annexe 7 : Schéma d'implantation des extensions des constructions existantes et des annexes en zone agricole et naturelle ---------- 167

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les zones urbaines, indiquées zones U, comprenant :

- **Une zone UA** pour l'urbanisation historique dense, qui comprend quatre sous-secteurs :
  - UAa : le centre historique
  - UAb : le centre-ville contemporain,
  - UAc : le hameau historique du Flayosquet.
- **Une zone UB** pour les quartiers urbains péri-centraux denses, extensions du centre-ville et les quartiers à enjeux de renouvellement et de densification urbaine. Il s'agit d'une zone de mixité des fonctions urbaines. Elle comprend trois secteurs UBa, UBb et UBc
- **Une zone UC** pour les quartiers d'habitat résidentiel et de services de moyenne densité. Elle comprend trois sous-secteurs UCa, UCb et UCa1
- **Une zone UD** réservée aux activités de la Défense Nationale.
- **Une zone UE** réservée aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- **Une zone UJ** correspond au site du nouveau centre pénitentiaire de Draguignan.
- **Une zone UL** correspondant à la zone d'activités de sports et de loisirs de La Foux.
- **Une zone UP** correspondant à la zone réservée pour un projet d'habitat participatif
- **Une zone UT** réservée aux activités touristiques, de sport et de loisirs.
- **Une zone UZ** spécialement dédiée aux activités industrielles, commerciales et artisanales. Elle comprend un secteur UZa.

Les zones d'urbanisation future, indiquées 1AU, comprenant :

- **Une zone 1AUC** correspondant à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans une vocation d'habitat
- **Une zone 1AUsb** correspondant à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans une vocation d'activités économiques

Les zones agricoles, indiquées zones A. Elles comprennent un secteur Ah et un secteur At

Les zones naturelles, indiquées zones N. Elles comprennent un secteur Nd et un secteur Nh

Sur les plans figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (articles L.151-41-1° à 3° et L.151-23 du Code de l'Urbanisme).
- Les éléments de paysage et de patrimoine à protéger (L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Des servitudes de paysage (L.151.23 du Code de l'Urbanisme)
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les zones de risques (PPR inondation).
- Les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définis au titre des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.

- Un périmètre de mixité sociale identifié en application des dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme. Au sein de ce périmètre s'appliquent les obligations de mixité sociale de l'habitat définies à l'article 12 des présentes dispositions générales.
- Des emplacements réservés de mixité sociale identifiés en application de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme. Sur ces emplacements réservés s'appliquent les obligations de mixité sociale de l'habitat définies à l'article 12 des présentes dispositions générales.
- Un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (dits PAPAG) identifié en application de l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme
- Des périmètres identifiés en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme pour la préservation et le développement de la diversité commerciale
- Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux peuvent bénéficier d'une majoration de volume constructible en application des dispositions de l'article L151-28 du Code de l'Urbanisme
- Des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination identifiés en application de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme
- Le tracé des canalisations de gaz et les zones de danger afférentes, reportées en application des dispositions de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 3 – RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

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 4 – 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 toutes les zones du PLU et ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 17.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES AUX RISQUES

▪ Risques sismiques

Le territoire couvert par la commune de Draguignan est situé dans une zone de sismicité n°3 (modéré).
L'arrêté du 22 octobre 2010 définit la classification et les règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » en application de l'article R.563-5 du Code de l'Environnement.
Ainsi, les règles de constructions sont applicables aux nouveaux bâtiments (dont le permis de construire est déposé depuis le 1er mars 2011).

▪ Aléa retrait-gonflement des argiles

La commune de Draguignan est concernée, pour la quasi-totalité de son territoire communal, 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 en date du 4 mai 2011 qui est tenu à la disposition du public aux heures d'ouvertures du service urbanisme de la Mairie de Draguignan.

• Risques feux de forêts

Le risque « feu de forêt » ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques (PPR). Néanmoins la commune est soumise au risque « feu de forêt ».

Ainsi, conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, tout 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.

Pour rappel, plusieurs mesures réglementaires permettent la prévention des incendies. Il s'agit notamment du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par arrêté préfectoral en date du 8 février 2017.

Il est aussi rappelé que le SDIS83 est consulté sur les autorisations d'urbanisme en zones exposées au risque feu de forêt.

▪ Risques mouvements de terrains

Le territoire communal est sujet à de nombreux mouvements de terrains qui sont des affaissements, des effondrements, des éboulements et des glissements. Un PPR mouvement de terrain a été prescrit le 07/1/1997. Dans ce cadre une cartographie des aléas classés par nature et intensité a été produite. Cette carte est consultable dans la pièce 7.10 du PLU – Annexe informative sur les risques naturels.

Dans les secteurs concernés par des risques de mouvements de terrains :

- 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.
- Par mesure préventive, il est demandé au pétitionnaire de faire réaliser une étude géotechnique par un homme de l'art en préalable à la délivrance de toute autorisation de construire afin de s'assurer de la faisabilité du projet au regard des risques mouvements de terrain.
- Pour les talwegs indiqués sur la carte d'aléas mouvement de terrains (pièce n°10) mais non réglementés dans le cadre du PPRI (cours et axes d'écoulement), une marge de recul de 10 m par rapport à l'axe des talwegs devra être respectée. En cas de contestation de l'existence ou du positionnement du talweg, un relevé topographique effectué par un homme de l'art sera demandé au pétitionnaire.

- **Risques d'inondation**

La commune de Draguignan fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation, lié à la présence de la Nartuby, approuvé par arrêté préfectoral du 10 février 2014. Les prescriptions du PPRI sont opposables aux tiers. En présence du PLU, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent. Ainsi, selon leur nature, les prescriptions du PPRI s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées par le PLU.

Le PPRI figure en annexe du PLU et vaut servitude d'utilité publique. Le dossier est tenu à la disposition du public en mairie de Draguignan et à la Direction Départementale du Territoire et de la Mer (DDTM) du Var.

- **Règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz**

La commune est traversée par une canalisation GRTgaz de transport de gaz naturel à haute pression (DN100). La canalisation traverse la commune depuis la limite communale avec Taradeau jusqu'à la ZA de Pont de Lorgues, en passant par les Selves et Notre-Dame-des-Selves.

L'arrêté ministériel du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz a défini des périmètres d'isolement autour des installations. A l'intérieur de ceux-ci, les occupations et utilisations du sol sont réglementées suivant le degré d'exposition aux risques.
Cet arrêté et les servitudes liées à la présence du gazoduc sont portés sur la liste des servitudes. L'enveloppe globale de la zone de danger et le tracé des canalisations sont reportés à titre informatif sur le plan de zonage.

ARTICLE 6 - 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 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DU PATRIMOINE ET PAYSAGER A PROTEGER IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de patrimoine à protéger identifiés sur le territoire communal en application de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme sont figurés sur le document graphique (trame orange et numérotation). Ces éléments sont répertoriés et décrits dans l'annexe 3 du règlement.

Il est rappelé que l'identification de ce patrimoine entraîne l'application d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux et l'exigence d'un permis de démolir préalablement à la destruction d'un bâtiment protégé (articles R.421-17, R.421-17-1 et R.421-18 du code de l'urbanisme).
Il pourra aussi être fait utilisation de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions suivantes fixent les règles applicables aux éléments de paysage et de patrimoine bâtis repérés au document graphique du règlement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ces règles s'appliquent en complément des règles des zones, des dispositions générales et des dispositions particulières du règlement. Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique.

Élément patrimonial ponctuel :

Les travaux de confortation, de sauvegarde et de remise en l'état à l'identique sont permis.
La destruction ou les travaux de nature à porter atteinte à ces éléments sont interdits.

Bâtiment d'intérêt patrimonial (architectural, patrimonial, historique ou culturel)

Sont interdits :

- La destruction d'un bâtiment d'intérêt patrimonial sauf en cas de risque sanitaire ou pour assurer la sécurité des biens et des personnes.
- Les travaux de surélévation
- L'isolation par l'extérieur ou l'implantation de dispositifs de production / régulation d'énergie visibles depuis l'espace public.

Dans le cas où des travaux d'extension, de ravalement ou de rénovation sont autorisés :

- Ils ne doivent pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâtiment et s'il y a lieu de ses aménagements paysagers (espaces de jardin à la française, parterre, fontaines, statuaire, bassins, réserves d'eau, canaux, système hydraulique, etc.) et des éléments de cheminement (entrée monumentale, portail, allées, alignements d'arbres, murs de clôtures en pierres, etc.).
- Le ravalement des façades doit conserver les modénatures et décors existants ou être l'occasion de restituer une des composantes d'origine de cet élément.
- Les extensions pourront être réalisées dans un style différent mais toujours dans le respect de l'équilibre architectural et volumétrique du bâtiment.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

Dans le cas où le règlement de la zone ou du secteur autorise les constructions nouvelles et les aménagements et qu'ils sont envisagés aux abords immédiats des bâtiments patrimoniaux, ils peuvent être autorisés sous condition de leur bonne intégration paysagère et architecturale.

Ensemble urbain

Les constructions nouvelles, les travaux d'extension ou d'aménagement doivent s'inscrire dans une cohérence d'ensemble de la séquence urbaine et ne pas en remettre en cause l'ordonnancement urbain et le rapport espaces bâtis et non bâtis.

ARTICLE 8 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SERVITUDES PAYSAGERES DEFINIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont localisés au plan de zonage avec un figuré vert (servitude de paysage).

Sont seuls autorisés :

- Les défrichements partiels liés à une construction ou un aménagement autorisé ci-dessous
- La construction d'équipements, aménagements et installations d'intérêt public ou d'intérêt général. Ces équipements et installations sont conditionnés à la démonstration qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'étaient envisageables pour la collectivité.

- Pour les constructions à destination d'habitation :
    - La construction et l'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la condition de respecter un pourcentage d'espaces libres de 90%.
    - Les annexes aux constructions à destination d'habitation à condition d'être limitées à 60 m² d'emprise au sol, et d'être entièrement comprises dans un rayon de 20 m autour des constructions à usage d'habitation, et soient limitées à une hauteur de 3,5 m
    - Les piscines à la condition d'être liées à une construction à usage d'habitation régulièrement autorisée et d'être entièrement comprises dans un rayon de 20 m autour des constructions à usage d'habitation
    - Les clôtures sous réserve du respect des dispositions de la zone dans laquelle la clôture est à édifier.

Il est rappelé au pétitionnaire que pour les espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres et que les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

ARTICLE 9 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONES NATURELLES OU AGRICOLES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME

Les bâtiments identifiés sur le territoire communal en application de l'article L.151-11 du code de l'Urbanisme sont figurés sur le document graphique (étoile rouge). Ces éléments sont répertoriés et décrits dans l'annexe 3 du règlement.

Le changement de destination est permis :

- pour de l'habitation
- et sous conditions que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Il est rappelé au pétitionnaire que le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

ARTICLE 10 – RAPPEL DES DISPOSITIONS PRISES PAR ARRETE MUNICIPAL

L'édification de clôtures est soumise à une déclaration préalable prévue à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 18 octobre 2007

Les ravalements sont soumis à déclaration préalable, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 20 juin 2014.

ARTICLE 11 – ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.
Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non

à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique. Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 12 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE

Le PLU institue deux types de dispositions en faveur de la mixité sociale, une disposition au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme dite de périmètre de mixité sociale qui intéresse un périmètre identifié graphiquement au plan de zonage, et une disposition au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme dite de servitude de mixité sociale et qui intéresse neuf secteurs numérotés 1 à 12 et également identifiés graphiquement au plan de zonage.

1. Au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme :

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 au document graphique. Au sein de ce périmètre, tout projet à destination d'habitation représentant plus de 650m² de surface de plancher ou comportant au moins 10 logements, devra obligatoirement affecter au moins 30% du nombre total de logement de ce programme, à du logement locatif social au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Ces seuils s'appliquent également aux opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis valant division etc.…) ; dans ce cas, l'obligation d'affecter 30% du nombre total de logements à du logement locatif social s'applique de façon globale au programme de logements de l'opération.
L'obligation de réalisation de logements sociaux ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après destruction par sinistre. Dans ces périmètres, la répartition des logements sociaux doit respecter celle fixée par le Programme Local de l'Habitat.

2. Au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme :

L'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme stipule que "*le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*
4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit"
Au titre de cet article dit de servitude de mixité sociale, sont instituées les obligations définies dans le tableau ci-dessous.

N° sur le plan de zonage	Ref. cadastre	Adresse parcelle	Zone PLU	Répartition du programme de logements
MS1	AC 49	Bd des Remparts	UA	Réalisation d'un programme de logement avec 100% du nombre total de logements affectés à du logement locatif social avec au maximum 10% de PLS
MS2	AL 156	Bd Général Leclerc	UA	Réalisation d'un programme de logement avec 100% du nombre total de logements affectés à du logement locatif social avec au maximum 10% de PLS
MS3	AR 75	Avenue Alphonse Daudet	UBb	Réalisation d'un programme de logement avec 100% du nombre total de logements affectés à du logement locatif social avec au maximum 10% de PLS
MS4	AR 381	Chemin du Petit Plan	UBb	Réalisation d'un programme de logement avec 100% du nombre total de logements affectés à du logement locatif social avec au maximum 10% de PLS
MS5	AR 47 et AR 100	Avenue du Pont d'Aups	UBb	Réalisation d'un programme de logement avec 100% du nombre total de logements affectés à du logement locatif social avec au maximum 10% de PLS
MS6	AW 363	Avenue du Pont d'Aups	UCa	Réalisation d'un programme de logement avec 50% du nombre total de logements affectés à du logement en accession sociale et 50% du nombre total de logements affectés à du logement locatif social avec au maximum 10% de PLS
MS7	AK29	Avenue du Fournas	UBc	Réalisation d'un programme de logement avec 100% du nombre total de logements affectés à du logement locatif social avec au maximum 10% de PLS
MS8	AT57	Avenue de Montferrat	UAb	Réalisation d'un programme de logement avec 100% du nombre total de logements affectés à du logement locatif social avec au maximum 10% de PLS
MS9	AI 355	Chemin de Billette	UCa	Réalisation d'un programme de logement avec 30% du nombre total de logements affectés à du logement locatif social avec au maximum 10% de PLS
MS10	AE1	Boulevard du Comté Muraire	UBb	Réalisation d'un programme de logement avec 100% du nombre total de logements affectés à du logement locatif social avec au maximum 10% de PLS
MS11	AH 136 AH 149 AH 375	Impasse Pierre Laugier	UBc	Réalisation d'un programme de logement avec un minimum de 75% du nombre total de logements affectés à du logement locatif social avec au maximum 10% de PLS
MS12	AH 51 AH 415 AH 90	Chemin de Sainte-Barbe	UBc	Réalisation d'un programme de logement avec un minimum de 75% du nombre total de logements affectés à du logement locatif social avec au maximum 10% de PLS

Les terrains concernés par ces dispositions sont repérés aux documents graphiques par une trame spécifique et un numéro.

La mise en oeuvre de la servitude L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme s'applique uniquement pour les constructions neuves. Les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne sont donc pas concernés par cette servitude.

La constructibilité sur ces terrains est subordonnée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-avant. Ces programmes de logements peuvent être réalisés soit par le propriétaire du terrain, soit par un tiers à qui le terrain aura été cédé.

En application des dispositions des articles L.152-2 et L.221-3 et suivants du Code de l'Urbanisme, un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en oeuvre de cette servitude. Le bénéficiaire en est alors la commune.

La servitude est levée soit après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessus, soit par cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés à un des organismes mentionnés à l'article L.411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 13 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX PERIMETRES DES CAPTAGES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

À l'intérieur des périmètres de protection des captages, identifiés dans le plan des servitudes d'utilité publique annexées au PLU, sont interdits les activités, installations et dépôts susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine. Les autres activités, installations et dépôts peuvent faire l'objet de prescriptions et sont soumis à une surveillance particulière, prévue dans l'acte déclaratif d'utilité publique.

ARTICLE 14 – MARGES DE RECUL LE LONG DE LA NARTUBY

Une marge de recul est instaurée qui s'applique à une bande de 4 m de part et d'autre du haut des berges de la Nartuby.
A l'intérieur desdites marges de recul :

- Le défrichement de la végétation rivulaire est interdit sauf pour assurer la sécurité ou la salubrité publique et pour les travaux, aménagements et installations d'intérêt général
- Toute construction nouvelle est interdite
- Est obligatoire le libre passage permettant l'emploi d'engins mécaniques à des fins de travaux d'entretien du cours d'eau
- L'aménagement et la confortation des installations et constructions existantes sont permis
- Les installations et ouvrages d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services collectifs ou publics sont autorisés sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement

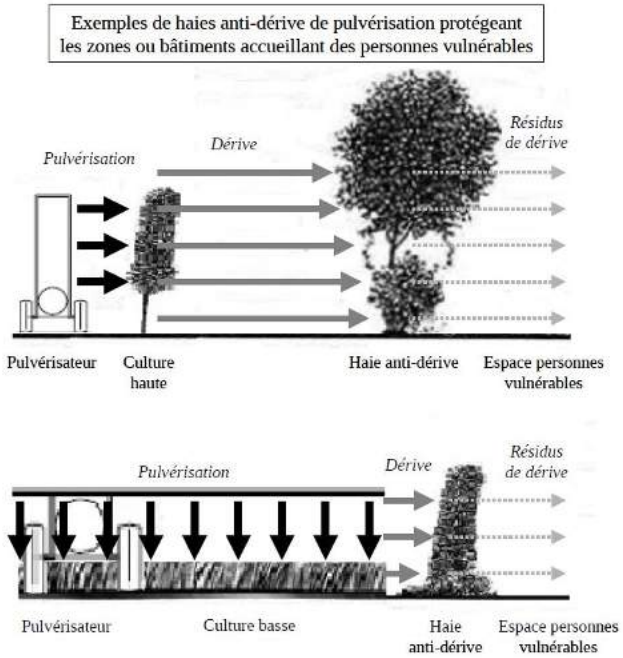
En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux, les prescriptions ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.

Les dispositions du PPRI de la Nartuby s'appliquent nonobstant les dispositions précédentes.

ARTICLE 15 – HAIES ANTI-DERIVES A VISEE PHYTOSANITAIRE

Conformément à l'article L.253-7-1 du code rural, il est demandé que soient prévues des mesures de protection physique en bordures de parcelles accueillant une construction (construction nouvelle,

extension, changement de destination) destinée au public sensible (école, collège, crèche, clinique, EHPAD…) et limitrophes d'une zone agricole.
Ces mesures de protection sont caractérisées par l'aménagement d'une haie anti-dérive positionnée dans l'emprise de la zone du projet et en interface avec la zone agricole. Les caractéristiques techniques de haie anti-dérive sont données par l'arrêté préfectoral du 15 mars 2017 fixant les mesures prises pour l'application de l'article L.253-7-1 du Code rural et de la pêche maritime.



ARTICLE 16 - AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE VALANT SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Une partie de la commune est couverte par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable qui vaut servitude d'utilité publique. Pour les secteurs patrimoniaux compris dans l'AVAP valant SPR, il faut se reporter également au règlement (écrit et graphique) de l'AVAP qui vient compléter la réglementation du PLU.

ARTICLE 17 – CONTINUITE 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, de construction ou lors de travaux.
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…).

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 :
Bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale (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.

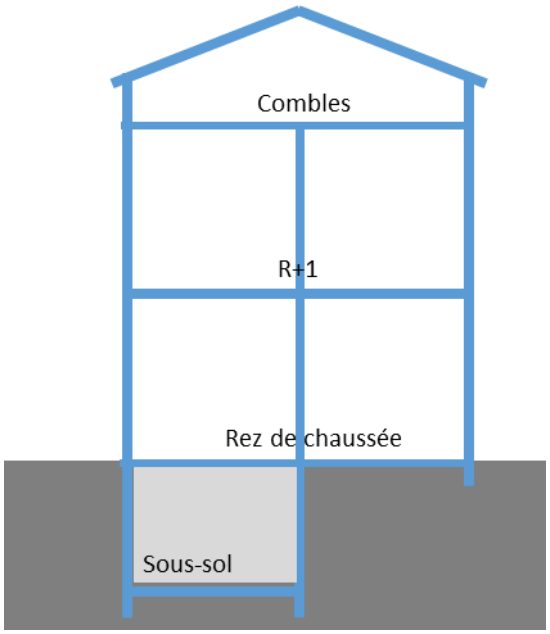
Seuls les arbres de haute tige en mauvais état phytosanitaire ou présentant un risque avéré pour la sécurité des personnes ou de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment), pourront être abattus et remplacés par des 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, …

Combles :

Un comble ou les combles est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture. Cela désigne par extension l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.



Conditions de mesures de la hauteur absolue :
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.

Conditions de mesures de la hauteur frontale :
La hauteur frontale correspond à la différence de hauteur mesurée verticalement à partir du sol naturel entre le point le plus bas de la construction et le point le plus haut mesuré à l'égout du toit ou l'acrotère.
Elle inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent les terrasses et piscines attenantes.

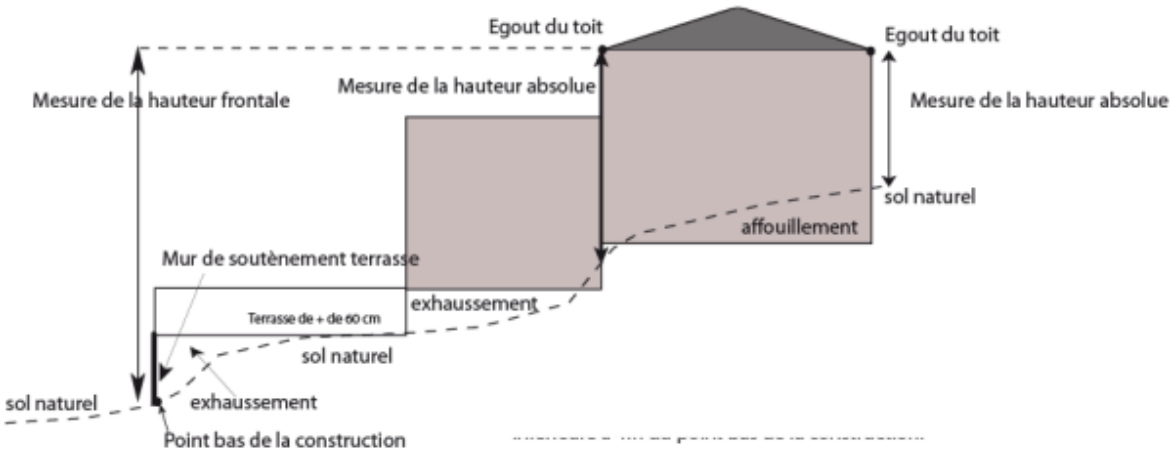


Schéma illustratif

Construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU :
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement autorisée et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.
La date à prendre en compte est celle de l'approbation initiale du PLU.

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 :

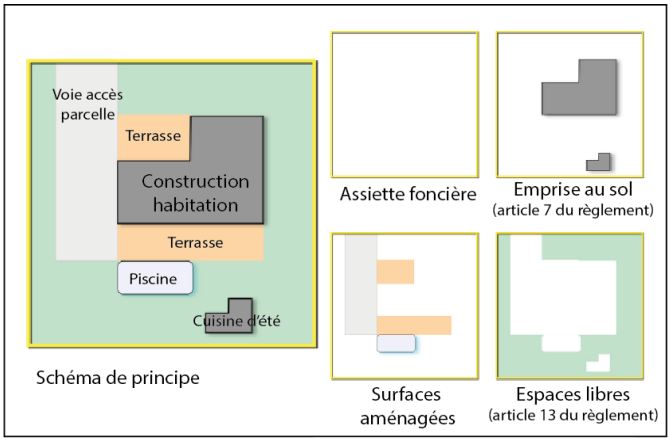
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (définition 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...) et laissées à l'état naturel ou traitées et plantées en espaces verts pleine terre. 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 :



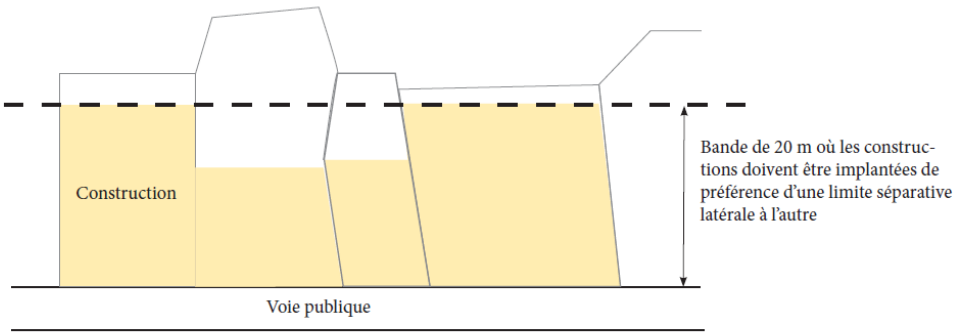
Les noues paysagères peuvent être incluses dans le coefficient d'espace libre.

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.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UA

Schéma illustratif (non opposable)



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.

Place commandée ou en enfilade :
Place de stationnement d'un véhicule nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible.

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.

Trame Verte et Bleue :
La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements, tels que le Plan Local d'Urbanisme. Elle constitue un outil d'aménagement durable du territoire.

La Trame verte et bleue contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

La zone UA correspond principalement aux espaces urbains centraux historiques à vocations mixtes (habitat, commerces, services, etc.).
Elle comporte deux secteurs UAa et UAb distingués notamment en fonction de la règle de hauteur, et un secteur UAc correspondant aux hameaux excentrés.

Cette zone est concernée en tout ou partie par le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. Il faut se reporter également au règlement (écrit et graphique) de l'AVAP valant SPR qui vient compléter la réglementation du PLU.

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 autres activités des secteurs primaires, 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.

Linéaire commercial à protection renforcée

Pour les locaux situés en rez-de-chaussée des constructions édifiées le long du linéaire commercial à protection renforcée identifié au document graphique sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Le commerce de gros
- Les activités de services ou s'effectuent l'accueil d'une clientèle
- Les autres hébergements touristiques
- Les cinémas
- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- L'habitation
- Les autres équipements recevant du public
- Les lieux de culte

Cette interdiction s'applique aux constructions nouvelles.

Pour les constructions existantes, cette interdiction s'applique :

- Aux extensions

- Aux changements de destination et de sous-destination
- Aux démolitions-reconstructions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- Aux extensions et changement de sous-destination pour des équipements d'intérêt collectif et services publics existants sauf sous-destinations « autres équipements recevant du public » et lieux de culte.
- Aux démolitions-reconstructions pour des équipements d'intérêt collectif et services publics existants sauf sous-destinations « autres équipements recevant du public » et lieux de culte.
- Aux parties communes en rez-de-chaussée nécessaires à l'accès, la desserte ou le fonctionnement de la construction telles que hall d'entrée, accès aux étages supérieurs, aux places de stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

Linéaire de préservation de la diversité commerciale et des services

Pour les locaux situés en rez-de-chaussée des constructions édifiées le long du linéaire de préservation de la diversité commerciale et des services identifié au document graphique appartenant aux sous-destinations suivantes :
- Artisanat
- Commerces de détail
- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Cinéma
- Hôtel

Sont interdits :
- Le changement de destination
- Le changement de sous-destination vers les sous-destinations commerce de gros et autres hébergements touristiques.

Cette interdiction s'applique également aux démolitions-reconstructions.

Cette interdiction ne s'applique pas :
- Aux changements de destination ou sous-destination pour des équipements d'intérêt collectif et services publics existants sauf sous-destinations « autres équipements recevant du public » et lieux de culte.
- Aux démolitions-reconstructions pour des équipements d'intérêt collectif et services publics existants sauf sous-destinations « autres équipements recevant du public » et lieux de culte.
- Aux parties communes en rez-de-chaussée nécessaires à l'accès, la desserte ou le fonctionnement de la construction telles que hall d'entrée, accès aux étages supérieurs, aux places de stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

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

Dans l'ensemble de la zone UA :
- 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 et des constructions, l'écoulement des eaux superficielles 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 :
    - A une utilisation de chauffage,
    - Aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

Dans le secteur UAc :

- La rénovation, l'aménagement et l'extension mesurée dans la limite de 30% de la surface de plancher des constructions existantes.

Dans le périmètre faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°3 du présent dossier de PLU.

ARTICLE UA 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 comme « secteur de mixité sociale » :

Dans toute réalisation d'un programme de logements d'au moins 650 m² de surface de plancher et/ou 10 logements, 30% au moins du nombre total de logements de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).

Pour les emplacements réservés définis en application des dispositions de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme, les programmes respecteront les dispositions définies à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement.

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) D'un projet de construction qui intéresse un terrain ayant au moins 20 mètres de façade sur voie.

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

1. Dans une bande de 20 m de largeur mesurée à partir de l'alignement existant ou futur par rapport aux voies, les constructions doivent être implantées de préférence d'une limite séparative latérale à l'autre.

2. Au-delà de la bande de 20 m visée ci-dessus ou de la bande construite si les immeubles ont une profondeur inférieure à 20 m, les bâtiments peuvent :
   - S'implanter dans la bande de 4 m par rapport à la limite séparative si la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 m et si aucune vue directe n'est créée à moins de 4 m de la limite séparative.
   - Soit être implantés de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point le plus proche des limites séparatives, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m
   - Soit être reconstruits sur des emprises pré-existantes

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Dans la bande de 20 m, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 100 %.

2. Au-delà de la bande de 20 m, ou au-delà de la bande construite si l'immeuble fait moins de 20 m, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation (annexes comprises) ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.

3. Une emprise au sol différente peut être admise pour la reconstruction des bâtiments existants.

ARTICLE UA 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 maximale des constructions est fixée :

- ***Dans le secteur UAa :*** à la hauteur des constructions voisines du même îlot, à plus ou moins 1 m, sans toutefois dépasser 12 m ou la hauteur du bâtiment initial avec un maximum de niveaux R+3 combles non compris
- ***Dans le secteur UAb :*** à la hauteur des constructions voisines du même îlot, à plus ou moins 1 m sans toutefois dépasser 12 m avec un maximum de niveaux R+3 combles non compris ou 15 m avec un maximum de niveaux R+4 combles non compris en cas de reconstruction totale ou partielle d'un îlot
- ***Dans le secteur UAc :*** à 7 m avec un maximum de niveaux R+1 combles non compris.

L'aménagement de comble en logement est interdit.

Dispositions particulières :

Une hauteur et des niveaux différents peuvent être admis pour les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement et du respect des autres règles du PLU.

Dans les zones inondables identifiées au Plan de Prévention des Risques d'Inondation dans lesquelles l'édification des constructions est soumise au respect de prescriptions relatives à la surélévation des constructions, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel pourra être majorée de 1 m pour tenir compte de ces prescriptions.

La hauteur des rez-de-chaussée des constructions bordant les voies publiques ou privées peut être majorée de 1 m lorsqu'ils sont affectés à du commerce. En conséquence, la hauteur maximale de la construction est majorée d'autant.

ARTICLE UA 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.

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 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 :

1.1 Les toitures :

a) Pentes :

Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées.
La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes sans que cette pente n'excède 30%. Les toitures seront recouvertes au moyen de tuiles rondes ou « canal », à l'exception des vérandas et des abris de jardins. Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites.

Dans les secteur UAb et UAc, les toitures terrasses sont autorisées sous réserve que leur surface n'excède pas 25% de la surface totale de la toiture. Les toitures terrasses doivent être traitées comme une cinquième façade et feront l'objet d'un traitement paysager.

b) Débords avals de la couverture :
Ils doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise. Seule la tuile " canal " peut être utilisée pour sa réalisation.

c) Souches :
Elles doivent être simples et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

1.2 Les façades :

Revêtement :

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

La couleur des matériaux de construction, des enduits y compris des enduits pour l'isolation thermique des murs par l'extérieur doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le domaine public.

Les ouvertures :

Celles-ci doivent être de dimension et de proportions harmonieuses.

Les fenêtres en façades sud et ouest doivent être équipées de systèmes d'occultation participant au confort thermiques de la construction hors annexe à l'habitation.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style de la construction. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau de l'ensemble de la construction.

1.3 Les clôtures :

Clôtures sur voies est espaces publics :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.
La hauteur du mur de soubassement ne pourra excéder de 0,60 m de haut. Le soubassement sera impérativement enduit dans une teinte similaire à celle de la construction principale.
Sur une largeur de 3 m de part et d'autre de l'accès, la clôture pourra être constituée par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m.

Les clôtures pourront être constituées soit :

- par des treillis métalliques ou en ferronnerie, des grillages, doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété,
- par des haies végétales.

Clôtures entre limites séparatives :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.
Les soubassements et les murs pleins seront impérativement enduits dans une teinte similaire à celle de la construction principale.

Portail :

La hauteur des piliers et du portail ne pourra excéder 2 m.

1.4 - 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 UA 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Se reporter à l'article 7 des dispositions générales.

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 ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. **Espaces boisés classés**
   Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2. **Préservation des arbres existants et nouvelles plantation**
   Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés.
   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 UA 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.

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

Stationnement des véhicules motorisés :

Les places commandées peuvent être autorisées à condition d'être communes à un même logement et d'être effectivement utilisables.
Chaque logement doit disposer d'au moins un emplacement de stationnement directement accessible.
Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2 par logement (1 place normale + 1 place commandée).

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.
Une place commandée est comptabilisée comme une demi-place.
Un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 place commandée*) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.

Dans le secteur UAa :

Les locaux à usage de stationnement existants doivent être conservés.

Dans le secteur UAb :

Il est notamment exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
    - Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : 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 1 place par logement, et 1 place réservée aux visiteurs pour 5 logements.
    - Pour les résidences universitaires au sens de l'article L.631-12 du Code de la construction et de l'habitat et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins sans excéder 0,5 aire de stationnement par logement.
    - Pour les résidences seniors : le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la résidence (habitants, visiteurs, salariés, etc.)

- Pour les commerces et activités de service :
    - Pour les constructions à usage d'artisanat, de commerces de détail, de restauration, cet article n'est pas réglementé
    - Pour les constructions à usage d'activités de service accueillant une clientèle : 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher entamée
    - Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique : 1 place par unité d'hébergement

Exceptions :

Cet article ne s'applique pas :

a. aux changements de destination d'immeubles existants,
b. aux extensions ou aux surélévations de constructions existantes dès lors qu'il n'est pas créé de logement supplémentaire.

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.
- Pour les résidences seniors : le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la résidence (habitants, visiteurs, salariés, etc.)

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. Lorsque la mise en place de cheminements piétons distincts des voies réservés à la circulation motorisée est techniquement impossible et dument démontré, la mise en place de voie partagée est admise. Sous conditions que cela ne concerne pas la totalité de cheminements piétons et qu'une signalisation adaptée marque clairement la continuité des voies et espaces utilisables par chaque mode.

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.

Dans le seul secteur UAc, 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

Eaux pluviales :

Il est demandé, pour les constructions ou installations présentant une surface d'imperméabilisation nouvelle égale ou supérieure à 30 m², de mettre en place un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté.
Ce dispositif devra se conformer aux dispositions du zonage des eaux pluviales en vigueur et annexé au PLU ou à défaut aux prescriptions techniques fournies par les services compétents.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public ou privé d'assainissement des eaux usées.

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 principalement aux espaces urbains centraux d'extensions contemporaines à vocations mixtes (habitat, commerces, services, etc...) et aux quartiers à enjeux de renouvellement et de densification urbaine.
Elle comporte trois secteurs UBa, UBb et UBc distingués notamment en fonction de la règle de hauteur.

Cette zone est concernée en tout ou partie par le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. Il faut se reporter également au règlement (écrit et graphique) de l'AVAP valant SPR qui vient compléter la réglementation du PLU.

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 autres activités des secteurs primaires, 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.

Linéaire commercial à protection renforcée

Pour les locaux situés en rez-de-chaussée des constructions édifiées le long du linéaire commercial à protection renforcée identifié au document graphique sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Le commerce de gros
- Les activités de services ou s'effectuent l'accueil d'une clientèle
- Les autres hébergements touristiques
- Les cinémas
- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- L'habitation
- Les « autres équipements recevant du public »
- Les lieux de culte

Cette interdiction s'applique aux constructions nouvelles.

Pour les constructions existantes, cette interdiction s'applique :

- Aux extensions
- Aux changements de destination et de sous-destination
- Aux démolitions-reconstructions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- Aux extensions et changement de sous-destination pour des équipements d'intérêt collectif et services publics existants sauf sous-destinations « autres équipements recevant du public » et lieux de culte.
- Aux démolitions-reconstructions pour des équipements d'intérêt collectif et services publics existants sauf sous-destinations « autres équipements recevant du public » et lieux de culte.
- Aux parties communes en rez-de-chaussée nécessaires à l'accès, la desserte ou le fonctionnement de la construction telles que hall d'entrée, accès aux étages supérieurs, aux places de stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

Linéaire de préservation de la diversité commerciale et des services

Pour les locaux situés en rez-de-chaussée des constructions édifiées le long du linéaire de préservation de la diversité commerciale et des services identifié au document graphique appartenant aux sous-destinations suivantes :
- Artisanat
- Commerces de détail
- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Cinéma
- Hôtel

Sont interdits :
- Le changement de destination
- Le changement de sous-destination vers les sous-destinations commerce de gros et autres hébergements touristiques.

Cette interdiction s'applique également aux démolitions-reconstructions.

Cette interdiction ne s'applique pas :
- Aux changements de destination ou sous-destination pour des équipements d'intérêt collectif et services publics existants sauf sous-destinations « autres équipements recevant du public » et lieux de culte.
- Aux démolitions-reconstructions pour des équipements d'intérêt collectif et services publics existants sauf sous-destinations « autres équipements recevant du public » et lieux de culte.
- Aux parties communes en rez-de-chaussée nécessaires à l'accès, la desserte ou le fonctionnement de la construction telles que hall d'entrée, accès aux étages supérieurs, aux places de stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

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

- 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 et des constructions, l'écoulement des eaux superficielles 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,
  -aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

Dans le périmètre faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°3 du présent dossier de PLU.

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 comme « secteur de mixité sociale » :

Dans toute réalisation d'un programme de logements d'au moins 650 m² de surface de plancher et/ou 10 logements, 30% au moins du nombre total de logements de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).

Pour les emplacements réservés définis en application des dispositions de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme, les programmes respecteront les dispositions définies à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Toute construction en tout point doit respecter un recul de :

- 15 m par rapport à l'alignement existant ou futur de la RD 1555
- 10 m par rapport à l'alignement existant ou futur des autres routes départementales
- 5 m par rapport à l'alignement existant ou futur des autres voies existantes ou à créer.

Toutefois, en bordure de voie communale, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement s'il existe déjà des bâtiments sur cette limite.
Les volumes en saillie, valorisant la composition architecturale du projet ou le paysage urbain sont admis dans les marges de retrait par rapport aux voies uniquement, dans les limites suivantes :

- Les balcons et les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m.
- Les oriels situés à 5 m du sol au moins si leur saillie ne dépasse pas 1,20 m.
- Les éléments architecturaux ou de modénature, les auvents et corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,50 m.
- Les travaux en saillie non listés sont rattachés à la catégorie, citée ci-dessus, la plus proche.
- Les dispositifs de protection solaire inclus sur la façade d'un bâtiment pour assurer sa protection contre les rayonnements solaires dans la limite de 1 m.
- Les devantures commerciales si leur saillie ne dépasse pas 0,20 m.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour les édicules de type local poubelle ou local pour boîtes aux lettres, transformateurs électriques, etc.

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.
- En cas de travaux sur les constructions existantes et d'isolation par l'extérieur.
- En cas de démolition/reconstruction si la configuration de la parcelle le permet, la marge de recul minimale devra être respectée sinon le recul devra rester identique à celui de l'implantation initiale.
- En fonction de la nature de la construction, sa volumétrie, afin de faciliter la mise en œuvre d'un traitement paysager de qualité des marges de recul et/ou plus généralement une bonne intégration paysagère dans le site urbain.

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

Les constructions sont à édifier de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade de la construction, sans être inférieure à 5 mètres.
Le long de l'Avenue des Anciens Combattants d'Afrique du Nord (1952-1962), les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre.

Les bassins des piscines seront implantés à au moins 2 m de la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- A l'exception de l'Avenue des anciens combattants d'Afrique du Nord, si dans la bande de 5 m par rapport à la limite séparative, la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 m au terrain naturel et si aucune vue directe n'est créée à moins de 5 m de la limite séparative,
- Pour les constructions jumelées ou en bande sans conditions de hauteur,
- Pour les constructions s'adossant à un bâtiment existant édifié en limite séparative. Dans ce dernier cas, la hauteur sera limitée à celle du bâtiment existant,
- Dans le cas de travaux sur les constructions existantes si dans la bande de 5 m par rapport à la limite séparative, la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 m au terrain naturel et si aucune vue directe n'est créée à moins de 5 m de la limite séparative,
- Dans les cas de démolition/reconstruction si la configuration de la parcelle le permet, la marge de recul minimale devra être respectée afin de faciliter la mise en œuvre d'un traitement paysager de qualité des marges de retrait et/ou plus généralement une bonne intégration paysagère dans le site urbain. Sinon le recul devra rester identique à celui de l'implantation initiale.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.
- Pour les édicules techniques de type local poubelle ou local pour boîtes aux lettres.

Dans tous les cas, des distances différentes sont admises en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes

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

Dans le secteur UBa, l'emprise au sol est non réglementée.

Dans les secteurs UBb et UBc :
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **50%** de la totalité de l'unité foncière.

Dans l'ensemble de la zone UB :

- Dans les cas de démolition-reconstruction de bâtiments existants, ces dernières peuvent se faire sur la même emprise au sol que l'emprise initiale.
- La règle de l'emprise au sol ne s'applique pas en cas de surélévation de bâtiments qui excède déjà l'emprise au sol définie ci-dessus en secteurs UBb et UBc.

ARTICLE UB 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 maximale des constructions est fixée :

- dans le secteur UBa : à 14 m avec un maximum de niveaux R+3 combles non compris,
- dans le secteur UBb : à 12 m avec un maximum de niveaux R+3 combles non compris,
- dans le secteur UBc : à 9 m avec un maximum de niveaux R+2 combles non compris

Un étage en attique constitue un niveau.

Pour les programmes supérieurs à deux logements, l'aménagement de comble en habitation est interdit.

Dans les cas de démolition-reconstruction de bâtiments existants, ces dernières peuvent se faire à la même hauteur que la hauteur initiale.

Dispositions particulières :

Une hauteur et des niveaux différents peuvent être admis pour les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement et du respect des autres règles du PLU.

Dans les zones inondables identifiées au Plan de Prévention des Risques d'inondation dans lesquelles l'édification des constructions est soumise au respect de prescriptions relatives à la surélévation des constructions, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel pourra être majorée de 1 m pour tenir compte de ces prescriptions.

La hauteur des rez-de-chaussée des constructions bordant les voies publiques ou privées peut être majorée de 1 m lorsqu'ils sont affectés à du commerce. En conséquence, la hauteur maximale de la construction est majorée d'autant.

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 dans la zone UBc d'une majoration de hauteur dans une limite de 33% 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 et ne conduise pas à la création de plus de 1 niveau supplémentaire.

ARTICLE UB 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et 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.

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 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 :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

1.1 Les toitures :

Dans le cas de toitures en pente :

Les toitures seront simples, à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes sans que cette pente n'excède 30%. Les toitures seront recouvertes au moyen de tuiles rondes ou « canal », à l'exception des vérandas et des abris de jardins. Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites.

Dans le cas de toitures terrasses :

Les toitures terrasses doivent être traitées comme une cinquième façade et feront l'objet d'un traitement paysager.
Quand elles sont accessibles, elles devront être traitées comme telles (dallage, protection lourde, jardinières) ou végétalisées.

D'autres formes de toitures peuvent être admises sous conditions de leur bonne intégration paysagère et architecturale. Dans tous les cas, le nombre de pans doit être limité dans l'intérêt de la simplification et de l'allègement de la composition des volumes.

Souches :

Elles sont simples, sans couronnement et sans ornementation et réalisées en harmonie avec les façades.
Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

1.2 Les façades :

Revêtement :

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

La couleur des matériaux de construction, des enduits y compris des enduits pour l'isolation thermique des murs par l'extérieur doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le domaine public.

Les ouvertures :

Celles-ci doivent être de dimension et de proportions harmonieuses.

Les fenêtres en façades sud et ouest doivent être équipées de systèmes d'occultation participant au confort thermiques de la construction hors annexe à l'habitation.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style de la construction. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau de l'ensemble de la construction.

1.3 - Les Clôtures :

Les enrochements cyclopéens sont interdits.

Clôtures sur voies est espaces publics :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.
La hauteur du mur de soubassement ne pourra excéder de 0,60 m de haut. Le soubassement sera impérativement enduit dans une teinte similaire à celle de la construction principale.
Sur une largeur de 3 m de part et d'autre de l'accès, la clôture pourra être constituée par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m.

Les clôtures pourront être constituées soit :

- par des treillis métalliques ou en ferronnerie, des grillages, doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété,
- par des haies végétales.

Clôtures entre limites séparatives :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.
Les soubassements et les murs pleins seront impérativement enduits dans une teinte similaire à celle de la construction principale.

Portail :

La hauteur des piliers et du portail ne pourra excéder 2 m.
Pour les lotissements de plus de 10 lots comportant une voirie commune et les exploitations agricoles, des hauteurs différentes peuvent être admises pour des raisons de composition architecturale et sans que cela ne porte atteinte au cadre bâti ou paysager ou à l'environnement naturel et agricole des lieux.

1.4 - Devantures et enseignes :

Les coffres de rideaux et volets roulants doivent être intégrés dans la volumétrie générale du bâtiment. Les coffres en applique sont interdits.

1.5 - 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.

1.6 Dépôts de matériaux :

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

ARTICLE UB 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Se reporter à l'article 7 des dispositions générales.

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

Non réglementé.

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 ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. **Espaces boisés classés**
   Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2. **Espaces libres**

   A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des équipements d'intérêt collectif et services publics, les surfaces à réaliser sont les suivantes :

   Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement doivent couvrir un minimum de 20% de l'unité foncière.

Les espaces libres doivent être conçus comme un accompagnement des constructions et faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Les plantations doivent être réalisées en fonction du caractère et de la configuration de l'espace libre et dans les conditions leur permettant de se développer convenablement.

L'utilisation d'essences végétales diversifiées et adaptées au climat est exigée. La plantation des 3 strates végétales (strates herbacée, arbustive et arborée) est recommandée.

3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation

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.

4. Marge de recul par rapport aux voies publiques et marge de retrait par rapport aux limites séparatives

L'espace situé dans ces marges doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement. Sa végétalisation est à prioriser.

Dans ces marges, les aires de stationnement en surface de plus de 100 m² doivent :

- Assurer une perméabilité hydraulique avec des revêtements adaptés garantissant :
  - L'infiltration naturelle des eaux pluviales
  - La lutte contre le ruissellement de surface et la saturation des réseaux
  - La lutte contre les ilots de chaleur urbains
- Faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif et à dominante végétale participant à l'ombrage des véhicules, à la mise en valeur de l'interface avec les espaces publics et privés et limitant l'impact visuel du stationnement depuis l'espace public.

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.

En aucun cas, les surfaces affectées aux aires de stationnement ne peuvent servir de surfaces de ventes.

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

Stationnement des véhicules motorisés :

Les places commandées peuvent être autorisées à condition d'être communes à un même logement et d'être effectivement utilisables.
Chaque logement doit disposer d'au moins un emplacement de stationnement directement accessible.
Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2 par logement (1 place normale + 1 place commandée).

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.
Une place commandée est comptabilisée comme une demi-place.
Un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 place commandée) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.

- Pour les constructions à usage d'habitation :
    - Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat lors de la construction et les résidences universitaires : 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.
    - 1 place pour les véhicules de livraison et de services à partir de 25 logements.
    - Pour les résidences universitaires au sens de l'article L.631-12 du Code de la construction et de l'habitat et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins sans excéder 0,5 aire de stationnement par logement.
    - Pour les résidences seniors : le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la résidence (habitants, visiteurs, salariés, etc.)

- 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
    - En application des articles L.111-19 et L. 151-37 du code de l'urbanisme, les surfaces affectées aux aires de stationnement des commerces visés aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du code de commerce (magasin de commerce de détail ou ensemble commercial de surface de vente supérieure à 1 000 m²) peuvent atteindre la totalité de la surface de plancher affectée au commerce. Les surfaces des espaces paysagers en pleine terre, les aménagements destinés aux transports publics et celles réservées à l'auto-partage ou destinées à l'alimentation des véhicules électriques sont déduites de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places non imperméabilisées compte pour moitié.

- 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.

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de place devra correspondre aux besoins.

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.
- Pour les résidences seniors : le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la résidence (habitants, visiteurs, salariés, etc.)

Pour les bâtiments scolaires d'enseignement secondaire et supérieur : 1 place deux roues (vélo ou moto) pour 12 élèves ou étudiants.

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 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. Lorsque la mise en place de cheminements piétons distincts des voies réservés à la circulation motorisée est techniquement impossible et dument démontré, la mise en place de voie partagée est admise. Sous conditions que cela ne concerne pas la totalité de cheminements piétons et qu'une signalisation adaptée marque clairement la continuité des voies et espaces utilisables par chaque mode.

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 :

Il est demandé, pour les constructions ou installations présentant une surface d'imperméabilisation nouvelle égale ou supérieure à 30 m², de mettre en place un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté.
Ce dispositif devra se conformer aux dispositions du zonage des eaux pluviales en vigueur et annexé au PLU ou à défaut aux prescriptions techniques fournies par les services compétents.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public ou privé d'assainissement des eaux usées.

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 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 principalement aux espaces résidentiels périphériques.
Elle comporte deux secteurs UCa et UCb distingués en fonction de leur densité.

Cette zone est concernée en tout ou partie par le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. Il faut se reporter également au règlement (écrit et graphique) de l'AVAP valant SPR qui vient compléter la réglementation du PLU.

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 autres activités des secteurs primaires, 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 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 ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 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 et des constructions, l'écoulement des eaux superficielles et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'une 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,
    - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

Dans le périmètre faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°3 du présent dossier de PLU.

ARTICLE UC 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 comme « secteur de mixité sociale » :

Dans toute réalisation d'un programme de logements d'au moins 650 m² de surface de plancher et/ou 10 logements, 30% au moins du nombre total de logements de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).

Pour les emplacements réservés définis en application des dispositions de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme, les programmes respecteront les dispositions définies à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Toute construction en tout point doit respecter un recul de :

- 35 m par rapport à l'alignement existant ou futur de la RD 1555 pour les constructions à usage d'habitation,
- 25 m par rapport à l'alignement existant ou futur de la RD 1555 pour les autres constructions,
- 10 m par rapport à l'alignement existant ou futur des autres routes départementales,
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour les édicules de type local poubelle ou local pour boîtes aux lettres, transformateurs électriques, etc.
- En cas de travaux sur les constructions existantes et d'isolation par l'extérieur.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.
- En cas de démolition/reconstruction si la configuration de la parcelle le permet, la marge de recul minimale devra être respectée sinon le recul devra rester identique à celui de l'implantation initiale.
- En fonction de la nature de la construction, sa volumétrie, afin de faciliter la mise en œuvre d'un traitement paysager de qualité des marges de recul et/ou plus généralement une bonne intégration paysagère dans le site urbain.

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

Les constructions doivent être implantées en tout point au moins-:

- à 4 m des limites séparatives pour les constructions de moins de 400 m² de SP
- à 6 m des limites séparatives pour les constructions égales ou supérieures à 400 m² de SP

Toutefois, une implantation différente est autorisée :

- si dans la marge de recul définie ci-dessus, la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 m et si aucune vue directe n'est créée n'est créée à l'intérieur de la marge de recul définie ci-dessus.
- Dans le cas de travaux sur les constructions existantes si dans la marge de recul définie ci-dessus la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 m et si aucune vue directe n'est créée à l'intérieur de la marge de recul définie ci-dessus.
- Dans les cas de démolition/reconstruction si la configuration de la parcelle le permet, la marge de recul minimale devra être respectée afin de faciliter la mise en œuvre d'un traitement paysager de qualité des marges de retrait et/ou plus généralement une bonne intégration paysagère dans le site urbain. Sinon le recul devra rester identique à celui de l'implantation initiale.
- Pour les édicules techniques de type local poubelle ou local pour boîtes aux lettres.

Les bassins des piscines seront implantés à au moins 2 m de la limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise maximale des constructions est fixée
- en secteurs UCa et UCa1 à 30% de la totalité de l'unité foncière
- en secteur UCb à 15% de la totalité de l'unité foncière

Une emprise au sol différente est autorisée pour les constructions à usage d'équipements collectifs et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE UC 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.

Hauteur absolue

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.

Hauteur frontale

La hauteur frontale correspond à la différence de hauteur mesurée verticalement à partir du sol naturel entre le point le plus bas de la construction et le point le plus haut mesuré à l'égout du toit ou l'acrotère.
Elle inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent les terrasses et piscines attenantes.

2. Hauteur autorisée :

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder :

- dans les secteurs UCa et UCa1 : 7 m de hauteur absolue et 9 m de hauteur frontale avec un maximum de niveaux R+1 combles non compris.
- dans le secteur UCb : 4 m de hauteur absolue avec un maximum de niveaux R+0 combles non compris. Toutefois, la hauteur d'un bâtiment pourra atteindre 7 m de hauteur absolue avec un maximum de niveaux R+1 combles non compris sur 30% de l'emprise au sol de ce bâtiment.

Un étage en attique constituant un niveau.

Pour les programmes supérieurs à deux logements, l'aménagement de comble en habitation est interdit.

Dispositions particulières :

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

Dans les zones inondables identifiées au Plan de Prévention des Risques d'inondation dans lesquelles l'édification des constructions est soumise au respect de prescriptions relatives à la surélévation des constructions, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel pourra être majorée de 1 m pour tenir compte de ces prescriptions.

ARTICLE UC 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et 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.

Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie d'aspect et de matériaux tout en étant 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 et les restanques ou murs de soutènements devront s'intégrer dans le paysage. Hors emprise des constructions, annexes et aménagements pérennes liés à ces constructions, les restanques seront préservées. Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle ou naturelle, elles devront être reconstruites à l'identique (forme, hauteur, appareillage,…). Le rythme des restanques sur les parcelles voisines sera respecté en conservant dans l'aménagement de la parcelle des hauteurs de murs comparables à l'existant.

Dispositions particulières :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

1.1 - Les toitures :

Dans le cas de toitures en pente :

Les toitures seront simples, à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes sans que cette pente n'excède 30%. Les toitures seront recouvertes au moyen de tuiles rondes ou « canal », à l'exception des vérandas et des abris de jardins. Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites.

Dans le cas de toitures terrasses :

Les toitures terrasses doivent être traitées comme une cinquième façade et feront l'objet d'un traitement paysager.
Quand elles sont accessibles, elles devront être traitées comme telles (dallage, protection lourde, jardinières) ou végétalisées.

D'autres formes de toitures peuvent être admises sous conditions de leur bonne intégration paysagère et architecturale. Dans tous les cas, le nombre de pans doit être limité dans l'intérêt de la simplification et de l'allègement de la composition des volumes.

Souches :

Elles sont simples, sans couronnement et sans ornementation et réalisées en harmonie avec les façades.
Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

1.2 - Les façades :

Revêtement :

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

La couleur des matériaux de construction, des enduits y compris des enduits pour l'isolation thermique des murs par l'extérieur doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le domaine public.

Les ouvertures :

Celles-ci doivent être de dimension et de proportions harmonieuses.

Les fenêtres en façades sud et ouest doivent être équipées de systèmes d'occultation participant au confort thermiques de la construction hors annexe à l'habitation.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style de la construction. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau de l'ensemble de la construction.

1.3 - Les Clôtures :

Les enrochements cyclopéens sont interdits.

Clôtures sur voies et espaces publics :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.
La hauteur du mur de soubassement ne pourra excéder de 0,60 m de haut. Le soubassement sera impérativement enduit dans une teinte similaire à celle de la construction principale.
Sur une largeur de 3 m de part et d'autre de l'accès, la clôture pourra être constituée par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m.

Les clôtures pourront être constituées soit :

- par des treillis métalliques ou en ferronnerie, des grillages, doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété,
- par des haies végétales.

Clôtures entre limites séparatives :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.
Les soubassements et les murs pleins seront impérativement enduits dans une teinte similaire à celle de la construction principale.

Portail :

La hauteur des piliers et du portail ne pourra excéder 2 m.

Pour les lotissements de plus de 10 lots comportant une voirie commune et les exploitations agricoles, des hauteurs différentes peuvent être admises pour des raisons de composition architecturale et sans que cela ne porte atteinte au cadre bâti ou paysager ou à l'environnement naturel et agricole des lieux.

1.4 - 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 UC 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Se reporter à l'article 7 des dispositions générales.

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

Non réglementé.

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 ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Espaces libres

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des équipements d'intérêt collectif et services publics, les surfaces à réaliser sont les suivantes :

- En secteur UCa, les espaces libres doivent couvrir un minimum de 40% de l'unité foncière
- En secteur UCa1 :
  - Les constructions à destinations de commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire : les espaces libres doivent couvrir un minimum de 20% de l'unité foncière.
  - Pour les autres destinations, les espaces libres doivent couvrir un minimum de 40% de l'unité foncière.
- En secteur UCb, les espaces libres doivent couvrir un minimum de 70% de l'unité foncière
- Pour l'ensemble de la zone UC et ses secteurs, une superficie moindre peut être admise pour les piscines liées aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU et sous réserve que le bassin de la piscine n'excède pas 40 m².

- Les espaces libres doivent être conçus comme un accompagnement des constructions et faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Les plantations doivent être réalisées en fonction du caractère et de la configuration de l'espace libre et dans les conditions leur permettant de se développer convenablement.
- L'utilisation d'essences végétales diversifiées et adaptées au climat est exigée. La plantation des 3 strates végétales (strates herbacée, arbustive et arborée) est recommandée.

3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation

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.

Dans les zones non arborées, la réalisation de plantations d'arbres d'essence adaptées au climat doit être programmée à l'occasion de toutes demandes de permis de construire. La densité moyenne de ces plantations doit être d'un arbre d'au moins 2 m de haut par 200 m² de terrain.

4. Marge de recul par rapport aux voies publiques et marge de retrait par rapport aux limites séparatives

L'espace situé dans ces marges doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement. Sa végétalisation est à prioriser.

Dans ces marges, les aires de stationnement en surface de plus de 100 m² doivent :

- Assurer une perméabilité hydraulique avec des revêtements adaptés garantissant :
  - L'infiltration naturelle des eaux pluviales
  - La lutte contre le ruissellement de surface et la saturation des réseaux
  - La lutte contre les ilots de chaleur urbains
- Faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif et à dominante végétale participant à l'ombrage des véhicules, à la mise en valeur de l'interface avec les espaces publics et privés et limitant l'impact visuel du stationnement depuis l'espace public.

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.

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

En aucun cas, les surfaces affectées aux aires de stationnement ne peuvent servir de surfaces de ventes.

Stationnement des véhicules motorisés :

Les places commandées peuvent être autorisées à condition d'être communes à un même logement et d'être effectivement utilisables.
Chaque logement doit disposer d'au moins un emplacement de stationnement directement accessible.
Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2 par logement (1 place normale + 1 place commandée).

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.
Une place commandée est comptabilisée comme une demi-place.
Un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 place commandée) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : 1 place par logement,
  - Pour les autres types de logements :
    - 1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher entamée avec au minimum 2 places par logement,
    - 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher entamée à partir de 3 logements, avec au minimum 2 places par logement,
    - 1 place réservée aux visiteurs pour 5 logements.
  - 1 place pour les véhicules de livraison et de services à partir de 25 logements.
  - Pour les résidences universitaires au sens de l'article L.631-12 du Code de la construction et de l'habitat et les établissements assurant l'hébergement des

personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins sans excéder 0,5 aire de stationnement par logement.
- Pour les résidences seniors : le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la résidence (habitants, visiteurs, salariés, etc.)

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics de santé et d'action sociale à usage de foyer pour personnes âgées : 1 place par tranche entamée de 140 m² de surface de plancher.

- 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,
  - 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.

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de place devra correspondre aux besoins.

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 de stationnement 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.
- Pour les résidences seniors : le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la résidence (habitants, visiteurs, salariés, etc.)

Pour les bâtiments scolaires d'enseignement secondaire et supérieur : 1 place deux roues (vélo ou moto) pour 12 élèves ou étudiants.

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 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 aménagées 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. Lorsque la mise en place de cheminements piétons distincts des voies réservés à la circulation motorisée est techniquement impossible et dument démontré, la mise en place de voie partagée est admise. Sous conditions que cela ne concerne pas la totalité de cheminements piétons et qu'une signalisation adaptée marque clairement la continuité des voies et espaces utilisables par chaque mode.

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.

Toutefois, en l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur pourra être admis sous réserve de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement. En outre, ce dispositif sera conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau public de collecte dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service.

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 :

Il est demandé, pour les constructions ou installations présentant une surface d'imperméabilisation nouvelle égale ou supérieure à 30 m², de mettre en place un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté.
Ce dispositif devra se conformer aux dispositions du zonage des eaux pluviales en vigueur et annexé au PLU ou à défaut aux prescriptions techniques fournies par les services compétents.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public ou privé d'assainissement des eaux usées.

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 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 est une zone réservée aux activités de la Défense Nationale.

Cette zone est concernée en tout ou partie par le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. Il faut se reporter également au règlement (écrit et graphique) de l'AVAP valant SPR qui vient compléter la réglementation du PLU.

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

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage de logement et d'hébergement, à l'exception de ceux visés à l'article UD2 ci-dessous,
- 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,
- Les constructions liées aux exploitations agricoles ou forestières,
- 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 autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec les activités autorisée dans la zone, à l'exception de ceux visés à l'article UD2 ci-dessous,
- Les éoliennes autres que celles domestiques.

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

- Les logements liés et nécessaires à la gestion et au fonctionnement des activités de la Défense Nationale,
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire telles que les bureaux, les entrepôts et l'industrie liés et nécessaires à la gestion et au fonctionnement des activités de la Défense Nationale,
- Les commerces et activités de service tels que l'artisanat liés et nécessaires à la gestion et au fonctionnement des activités de la Défense Nationale,
- 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 et des constructions, l'écoulement des eaux superficielles et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'une part, d'être liées aux activités de la Défense Nationale 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 :

- A une utilisation de chauffage,
- Aux besoins techniques impératifs des activités de la Défense Nationale,

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

Toute construction doit respecter un recul de :

- 35 m de l'axe de la RD 557 et de la RD 562 pour les constructions à usage d'habitation,
- 25 m de l'axe de la RD 557 et de la RD 562 pour les autres constructions,
- 10 m de l'axe des autres routes départementales,
- 5 m par rapport à l'alignement des autres 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,
- En bordure de voie communale, s'il existe déjà des bâtiments sur cette limite. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement existant,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

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

Les constructions doivent être implantées à au moins 4 m des limites séparatives.

Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives s'il existe déjà une construction sur cette limite.

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

Non réglementé.

ARTICLE UD 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 maximale des constructions est fixée à 9 m.

Dispositions particulières :

Une hauteur différente peut être admise pour :
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement et du respect des autres règles du PLU.
- Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités de la Défense Nationale.

Dans les zones inondables identifiées au Plan de Prévention des Risques d'inondation dans lesquelles l'édification des constructions est soumise au respect de prescriptions relatives à la surélévation des constructions, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel pourra être majorée de 1 m pour tenir compte de ces prescriptions.

ARTICLE UD 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.

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 sans exclure l'architecture contemporaine.

Dispositions particulières :

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

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

c) Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des grillages ou des claires-voies.
Elles pourront comporter un soubassement maçonné de 0,60 m de haut, en dehors des zones inondables.
Ces clôtures doivent être masquées par des haies végétales situées de préférence à l'extérieur.

ARTICLE UD 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Se reporter à l'article 7 des dispositions générales.

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

Non réglementé.

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 ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. **Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre**
   Les espaces libres correspondant à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès, devront être traités en espaces verts.

   Les clôtures doivent être masquées par des écrans de végétation : le programme de ces plantations doit être prévu à l'occasion de toute demande de permis de construire.

2. **Préservation des arbres existants et nouvelles plantation**
   Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

Dispositions générales :

Dans tous les cas, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.
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.

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.

Il est exigé :
- Pour les constructions à usage de logement de fonction : 1 place de stationnement par logement,
- Pour les commerces et activités de service tels que l'artisanat : 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher,
- Pour les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
    - Pour les bureaux : 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher

- Pour les entrepôts et locaux industriels : 1 place par tranche entamée 60 m² de surface de plancher.

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 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 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.
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.

Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

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 dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

Eaux pluviales :

Il est demandé, pour les constructions ou installations présentant une surface d'imperméabilisation nouvelle égale ou supérieure à 30 m², de mettre en place un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté.
Ce dispositif devra se conformer aux dispositions du zonage des eaux pluviales en vigueur et annexé au PLU ou à défaut aux prescriptions techniques fournies par les services compétents.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public ou privé d'assainissement des eaux usées.

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 :

Les occupations et utilisations du sol doivent 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 UD 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone :
La zone UE est une zone spécifiquement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Cette zone est concernée en tout ou partie par le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. Il faut se reporter également au règlement (écrit et graphique) de l'AVAP valant SPR qui vient compléter la réglementation du PLU.

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

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

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions liées aux exploitations agricoles ou forestières,
- Les logements et hébergements à destination d'habitat, à l'exception de ceux visés à l'article UE2 ci-dessous,
- Les commerces et activités de service,
- Les autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires.
- 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,
- Les éoliennes autres que celles domestiques.

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

- Les logements liés et nécessaires à la gestion et au fonctionnement des activités admises dans 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 et des constructions, l'écoulement des eaux superficielles 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,
    - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

Dans le périmètre faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°3 du présent dossier de PLU.

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 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 UE 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 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 maximale des constructions est fixée à 9 m.

Dispositions particulières :

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

Dans les zones inondables identifiées au Plan de Prévention des Risques d'inondation dans lesquelles l'édification des constructions est soumise au respect de prescriptions relatives à la surélévation des constructions, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel pourra être majorée de 1 m pour tenir compte de ces prescriptions.

ARTICLE UE 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 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.

1. - Les Clôtures :

Les enrochements cyclopéens sont interdits.

Clôtures sur voies est espaces publics :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.
La hauteur du mur de soubassement ne pourra excéder de 0,60 m de haut. Le soubassement sera impérativement enduit dans une teinte similaire à celle de la construction principale.
Sur une largeur de 3 m de part et d'autre de l'accès, la clôture pourra être constituée par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m.

Les clôtures pourront être constituées soit :

- par des treillis métalliques ou en ferronnerie, des grillages, doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété,
- par des haies végétales.

Clôtures entre limites séparatives :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.
Les soubassements et les murs pleins seront impérativement enduits dans une teinte similaire à celle de la construction principale.

Portail :

La hauteur des piliers et du portail ne pourra excéder 2 m.

2 - Éléments 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 UE 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Se reporter à l'article 7 des dispositions générales.

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

Non réglementé.

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 ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

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

Dans tous les cas, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.
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.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 16 – 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.
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 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 :

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 :

Il est demandé, pour les constructions ou installations présentant une surface d'imperméabilisation nouvelle égale ou supérieure à 30 m², de mettre en place un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté.
Ce dispositif devra se conformer aux dispositions du zonage des eaux pluviales en vigueur et annexé au PLU ou à défaut aux prescriptions techniques fournies par les services compétents.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public ou privé d'assainissement des eaux usées.

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 :

Les occupations et utilisations du sol doivent 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 UE 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ

Caractère de la zone :

La zone UJ est une zone spécifiquement dévolue au centre pénitencier.

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

ARTICLE UJ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions, aménagements et occupations ou utilisations du sol non liés au centre pénitentiaire à l'exception de ceux visés à l'article UJ 2.

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

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les établissements pénitentiaires et les constructions et installations liées à leur fonctionnement
- 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 et des constructions, l'écoulement des eaux superficielles 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 aux activités du centre pénitentiaire 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 :
    - A une utilisation de chauffage,
    - Aux besoins techniques impératifs du centre pénitentiaire

ARTICLE UJ 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Les constructions et le mur d'enceinte doivent s'implanter à minimum 75 m de l'axe de la RD 562.

Le long des autres voies, les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des voies, soit à une distance au moins égale à 1 m de l'alignement des voies.

Les autres installations significatives (clôtures de grande hauteur, stationnement, …) doivent s'implanter à 25 m minimum de l'axe de la RD 562.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages d'intérêt collectif.

ARTICLE UJ 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE UJ 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UJ 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 maximale des constructions est fixée à 20 m.

Dispositions particulières :

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des établissements pénitentiaires (miradors, pylônes, antennes, support de filins anti-hélicoptères, …).

ARTICLE UJ 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

Les constructions et installations diverses doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
Les choix en matière d'implantation, de volumes, d'aspect des constructions à réaliser devront tenir de leur intégration dans l'environnement naturel.

Dispositions particulières :

1. Façades
Les revêtements des façades doivent être en harmonie avec les constructions environnantes ou conforter une architecture innovante.
Les bâtiments hors enceinte doivent avoir une architecture de qualité faisant écho aux caractéristiques des matériaux et couleurs locales.
Les constructions ou parties de constructions vues depuis la RD 562 à partir de l'entrée doivent être traitées de manière soignée.

2. Clôtures
Les clôtures grillagées seront toutes de couleur identique : vert foncé.
La hauteur n'est pas réglementée.

ARTICLE UJ 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE UJ 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Autour de l'établissement pénitentiaire, les plantations ne doivent pas nuire à la surveillance et à la sécurité de l'établissement.

Les espaces libres de construction, de voirie et de stationnement doivent être traités en espace vert.

Les emprises accueillant les merlons, les talus de terrassement, les bassins de rétention, etc…, doivent être intégrés par un accompagnement végétal en harmonie avec l'environnement (sous réserve des dispositions de la 1ère phrase ci-dessus).

Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement paysager et faire l'objet d'un plan masse de plantations. L'espace compris entre la RD 562 et le stationnement des véhicules doit être particulièrement soigné.

ARTICLE UJ 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans tous les cas, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.
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.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UJ 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.
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 UJ 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 :

Il est demandé, pour les constructions ou installations présentant une surface d'imperméabilisation nouvelle égale ou supérieure à 30 m², de mettre en place un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté.
Ce dispositif devra se conformer aux dispositions du zonage des eaux pluviales en vigueur et annexé au PLU ou à défaut aux prescriptions techniques fournies par les services compétents.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public ou privé d'assainissement des eaux usées.

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 :

Les occupations et utilisations du sol doivent 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 UJ 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Caractère de la zone :

La zone UL est une zone spécifiquement dévolue aux activités sportives et de loisirs. Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Cette zone est concernée en tout ou partie par le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. Il faut se reporter également au règlement (écrit et graphique) de l'AVAP valant SPR qui vient compléter la réglementation du PLU.

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

ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination d'habitat, à l'exception de ceux visés à l'article UL2 ci-dessous,
- Les commerces et activités de service, à l'exception de ceux visés à l'article UL2 ci-dessous,
- Les constructions liées aux exploitations agricoles ou forestières,
- Les autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires autres que ceux visées à l'article UL2 ci-dessous,
- 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 UL 2,

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

- Les logements liés et nécessaires à la gestion et au fonctionnement du site,
- Les commerces et activités de services tels que l'hébergement hôtelier et touristique et les activités de restauration liés aux activités autorisées dans la zone,
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire telles que les bureaux liés au fonctionnement du site,
- 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 et des constructions, l'écoulement des eaux superficielles 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 aux activités autorisées dans la zone 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 :
    - A une utilisation de chauffage,
    - Aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

Dans le périmètre faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°3 du présent dossier de PLU.

ARTICLE UL 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UL 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 existants 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,
- En bordure de voie communale, s'il existe déjà des bâtiments sur cette limite. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement existant,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE UL 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UL 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL 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 maximale des constructions est fixée à 7 m.
Cette règle ne s'applique pas aux équipements sportifs et de loisirs.

Dispositions particulières :

Dans les zones inondables identifiées au Plan de Prévention des Risques d'inondation dans lesquelles l'édification des constructions est soumise au respect de prescriptions relatives à la surélévation des constructions, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel pourra être majorée de 1 m pour tenir compte de ces prescriptions.

ARTICLE UL 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 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.

1. - Les Clôtures :

Les enrochements cyclopéens sont interdits.

Clôtures sur voies est espaces publics :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.
La hauteur du mur de soubassement ne pourra excéder de 0,60 m de haut. Le soubassement sera impérativement enduit dans une teinte similaire à celle de la construction principale.
Sur une largeur de 3 m de part et d'autre de l'accès, la clôture pourra être constituée par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m.

Les clôtures pourront être constituées soit :

- par des treillis métalliques ou en ferronnerie, des grillages, doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété,
- par des haies végétales.

Clôtures entre limites séparatives :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.
Les soubassements et les murs pleins seront impérativement enduits dans une teinte similaire à celle de la construction principale.

Portail :

La hauteur des piliers et du portail ne pourra excéder 2 m.

2 - 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 UL 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Se reporter à l'article 7 des dispositions générales et aux principes définis dans l'OAP.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE UL 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. **Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre**
   Les espaces libres correspondant à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès, devront être traités en espaces verts.

2. **Préservation des arbres existants et nouvelles plantation**
   Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Ces plantations devront être compatibles avec les principes d'aménagement définis dans l'OAP.

ARTICLE UL 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans tous les cas, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.
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.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UL 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.

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 UL 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 :

Il est demandé, pour les constructions ou installations présentant une surface d'imperméabilisation nouvelle égale ou supérieure à 30 m², de mettre en place un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté.
Ce dispositif devra se conformer aux dispositions du zonage des eaux pluviales en vigueur et annexé au PLU ou à défaut aux prescriptions techniques fournies par les services compétents.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public ou privé d'assainissement des eaux usées.

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 :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés si possibles enterrés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE UL 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

Caractère de la zone :

La zone UP est une zone spécifiquement dévolue à un projet d'habitat participatif pour seniors. Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

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

ARTICLE UP 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les commerces et activités de service, à l'exception de ceux visés à l'article UP2 ci-dessous,
- Les constructions liées aux exploitations agricoles ou forestières,
- Les autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires autres que ceux visées à l'article UP 2 ci-dessous,
- 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 UP 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage de logement ou d'hébergement et leurs annexes, à condition de s'inscrire dans un cadre de projet d'habitat participatif et de respecter les principes d'aménagement définis dans l'OAP
- Les activités de services à condition de s'inscrire dans un cadre de projet d'habitat participatif
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire telles que les bureaux liés au fonctionnement du site,
- 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 et des constructions, l'écoulement des eaux superficielles 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 aux activités autorisées dans la zone 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 :
    - A une utilisation de chauffage,
    - Aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

Dans le périmètre faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents

graphiques, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°3 du présent dossier de PLU.

ARTICLE UP 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Les constructions devront respecter les principes d'implantation définis dans l'OAP.

ARTICLE UP 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront respecter les principes d'implantation définis dans l'OAP.

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

Les constructions devront respecter les principes d'implantation définis dans l'OAP.

ARTICLE UP 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront respecter les principes d'implantation définis dans l'OAP.

ARTICLE UP 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 maximale des constructions est fixée à 9 m.

Dispositions particulières :

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

Dans les zones inondables identifiées au Plan de Prévention des Risques d'inondation dans lesquelles l'édification des constructions est soumise au respect de prescriptions relatives à la

surélévation des constructions, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel pourra être majorée de 1 m pour tenir compte de ces prescriptions.

ARTICLE UP 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.

Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie d'aspect et de matériaux tout en étant 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 et les restanques ou murs de soutènements devront s'intégrer dans le paysage.

Dispositions particulières :

1.1 - Les toitures :

Dans le cas de toitures en pente :

Les toitures seront simples, à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes.
Les toitures seront recouvertes au moyen de tuiles rondes ou « canal », à l'exception des vérandas et des abris de jardins. Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites.

Dans le cas de toitures terrasses :

Les toitures terrasses doivent être traitées comme une cinquième façade et feront l'objet d'un traitement paysager.
Quand elles sont accessibles, elles devront être traitées comme telles (dallage, protection lourde, jardinières) ou végétalisées.

D'autres formes de toitures peuvent être admises sous conditions de leur bonne intégration paysagère et architecturale.

Souches :

Elles sont simples, sans couronnement et sans ornementation et réalisées en harmonie avec les façades.
Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

1.2 - Les façades :

Revêtement :

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

La couleur des matériaux de construction, des enduits y compris des enduits pour l'isolation thermique des murs par l'extérieur doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le domaine public.

Les ouvertures :

Celles-ci doivent être de dimension et de proportions harmonieuses.

1.3 - Les Clôtures :

Les enrochements cyclopéens sont interdits.

Clôtures sur voies est espaces publics :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.
La hauteur du mur de soubassement ne pourra excéder de 0,60 m de haut. Le soubassement sera impérativement enduit dans une teinte similaire à celle de la construction principale.
Sur une largeur de 3 m de part et d'autre de l'accès, la clôture pourra être constituée par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m.

Les clôtures pourront être constituées soit :

- par des treillis métalliques ou en ferronnerie, des grillages, doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété,
- par des haies végétales.

Clôtures entre limites séparatives :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.
Les soubassements et les murs pleins seront impérativement enduits dans une teinte similaire à celle de la construction principale.

Portail :

La hauteur des piliers et du portail ne pourra excéder 2 m.

1.4 - Éléments 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 UP 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Se reporter à l'OAP.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE UP 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre

Les espaces libres correspondant à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès, devront être traités en espaces verts.

Préservation des arbres existants et nouvelles plantation

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les principes d'aménagement définis dans l'OAP devront être respectés.

ARTICLE UP 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans tous les cas, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.
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.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UP 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.
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 UP 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 :

Il est demandé, pour les constructions ou installations présentant une surface d'imperméabilisation nouvelle égale ou supérieure à 30 m², de mettre en place un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté.
Ce dispositif devra se conformer aux dispositions du zonage des eaux pluviales en vigueur et annexé au PLU ou à défaut aux prescriptions techniques fournies par les services compétents.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public ou privé d'assainissement des eaux usées.

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 :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés si possibles enterrés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE UP 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

Caractère de la zone :

La zone UT est une zone spécifiquement dévolue à l'activité touristique (hébergement et restauration)

Cette zone est concernée en tout ou partie par le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. Il faut se reporter également au règlement (écrit et graphique) de l'AVAP valant SPR qui vient compléter la réglementation du PLU.

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

ARTICLE UT 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination d'habitat, à l'exception de ceux visés à l'article UT2 ci-dessous,
- Les commerces et activités de service, à l'exception de ceux visés à l'article UT2 ci-dessous,
- Les autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires autres que ceux visées à l'article UT 2 ci-dessous,
- Les constructions liées aux exploitations agricoles ou forestières,
- Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale,
- Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°2 du présent règlement,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
- Les éoliennes autres que celles domestiques.

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

- Les logements liés et nécessaires à la gestion et au fonctionnement des activités autorisées dans la zone,
- Les commerces et activités de services tels que l'hébergement hôtelier et touristique et les activités de restauration,
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire telles que les bureaux liés au fonctionnement du site,
- l'aménagement des terrains de camping, à la condition de respecter les dispositions de l'article R.111-35 du Code de l'Urbanisme
- l'implantation d'Habitations Légères de Loisirs (HLL) est autorisée à condition de respecter les dispositions de l'article R.111-38 du Code de l'Urbanisme
- 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 qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et des constructions, l'écoulement des eaux superficielles 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 aux activités autorisées dans la zone 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 :
    - A une utilisation de chauffage,
    - Aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

ARTICLE UT 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Toute construction doit respecter un recul de 5 m par rapport à 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 les équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE UT 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à au moins 4 m des limites séparatives.

Toutefois, une implantation différente est autorisée si :
- dans la bande de 4 m par rapport à la limite séparative, la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 m
- si aucune ouverture n'est créée à moins de 4 m de la limite séparative.

Les bassins des piscines seront implantés à au moins 2 m de la limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE UT 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UT 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 maximale des constructions est fixée à 7 m.

Dispositions particulières :

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

Dans les zones inondables identifiées au Plan de Prévention des Risques d'inondation dans lesquelles l'édification des constructions est soumise au respect de prescriptions relatives à la surélévation des constructions, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel pourra être majorée de 1 m pour tenir compte de ces prescriptions.

ARTICLE UT 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.

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 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.

Dispositions particulières :

1 - Les Clôtures :

Les enrochements cyclopéens sont interdits.

Clôtures sur voies est espaces publics :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.
La hauteur du mur de soubassement ne pourra excéder de 0,60 m de haut. Le soubassement sera impérativement enduit dans une teinte similaire à celle de la construction principale.
Sur une largeur de 3 m de part et d'autre de l'accès, la clôture pourra être constituée par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m.

Les clôtures pourront être constituées soit :

- par des treillis métalliques ou en ferronnerie, des grillages, doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété,
- par des haies végétales.

Clôtures entre limites séparatives :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.

Les soubassements et les murs pleins seront impérativement enduits dans une teinte similaire à celle de la construction principale.

Portail :

La hauteur des piliers et du portail ne pourra excéder 2 m.

2 - 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 UT 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Se reporter à l'article 7 des dispositions générales.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE UT 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre

Les espaces libres correspondant à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès, devront être traités en espaces verts.

Préservation des arbres existants et nouvelles plantation

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

ARTICLE UT 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être dimensionnées en cohérence avec la capacité d'accueil.
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.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UT 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.
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 UT 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 :

Il est demandé, pour les constructions ou installations présentant une surface d'imperméabilisation nouvelle égale ou supérieure à 30 m², de mettre en place un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté.
Ce dispositif devra se conformer aux dispositions du zonage des eaux pluviales en vigueur et annexé au PLU ou à défaut aux prescriptions techniques fournies par les services compétents.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public ou privé d'assainissement des eaux usées.

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 :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés si possibles enterrés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE UT 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Cette zone est concernée en tout ou partie par le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. Il faut se reporter également au règlement (écrit et graphique) de l'AVAP valant SPR qui vient compléter la réglementation du PLU.

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

ARTICLE UZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles visés à l'article UZ 2
- En secteur UZa, toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article 2
- Les constructions liées aux exploitations agricoles ou forestières
- 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 UZ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 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 et des constructions, l'écoulement des eaux superficielles et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'une part, d'être liées aux activités autorisées dans la zone 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 :
    - A une utilisation de chauffage,
    - Aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
- L'extension des constructions à destination d'habitation légalement existantes dans la limite de 30% de la SP existante et la construction d'annexes et de piscine.
- En secteur UZa :
    - Les constructions à destination de commerce ou les ensembles commerciaux présentant une superficie de vente égale ou supérieure à 2 000 m².
    - Ces activités commerciales pourront être complétées par des activités de bureaux et de services à condition d'être implantées à l'étage ou en façade arrière des bâtiments

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

Les constructions doivent respecter un recul de :
- 35 m de l'axe de la RD 1555 et de la RD 557 pour les constructions à usage d'habitation,
- 25 m de l'axe de la RD 1555 et de la RD 557 pour les autres constructions,
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les édicules de type local poubelle ou local pour boîtes aux lettres.

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

Les constructions doivent s'implanter au moins à 4 m des limites séparatives.

Une implantation différente est autorisée en cas de reconstruction sur l'emprise existante.

Dispositions particulières pour la création d'espace refuge :

Dans les zones exposées au risque inondation repérées au plan de zonage et au PPRi, lorsque la configuration des lieux ou les règles de la zone UZ ne permettent pas la réalisation d'un espace refuge :

Une implantation différente peut être autorisée lorsqu'il s'agit de l'extension/surélévation limitée d'un bâtiment permettant la mise en sécurité des personnes par rapport au risque d'inondation.
Cette extension/surélévation n'est possible qu'une seule fois et ne doit pas aggraver la situation.

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

Non réglementé.

ARTICLE UZ 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UZ 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 maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 7 m.
La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m.

Dispositions particulières :

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

Dans les zones inondables identifiées au Plan de Prévention des Risques d'inondation dans lesquelles l'édification des constructions est soumise au respect de prescriptions relatives à la surélévation des constructions, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel pourra être majorée de 1 m pour tenir compte de ces prescriptions.

ARTICLE UZ 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.

Dispositions générales :

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

Dispositions particulières :

1.1 - Les Clôtures :

Les enrochements cyclopéens sont interdits.

Clôtures sur voies est espaces publics :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.
La hauteur du mur de soubassement ne pourra excéder de 0,60 m de haut. Le soubassement sera impérativement enduit dans une teinte similaire à celle de la construction principale.
Sur une largeur de 3 m de part et d'autre de l'accès, la clôture pourra être constituée par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m.

Les clôtures pourront être constituées soit :

- par des treillis métalliques ou en ferronnerie, des grillages, doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété,
- par des haies végétales.

Clôtures entre limites séparatives :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.
Les soubassements et les murs pleins seront impérativement enduits dans une teinte similaire à celle de la construction principale.

Portail :

La hauteur des piliers et du portail ne pourra excéder 2 m.

1.2 - 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 UZ 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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 ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. **Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre**
   Les espaces libres devront être traités en espaces verts.
   Pour les constructions à destinations d'habitations, les espaces libres doivent couvrir un minimum de 40% de l'unité foncière. Une superficie moindre peut être admise pour les piscines liées aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU et sous réserve que le bassin de la piscine n'excède pas 40 m².

2. **Préservation des arbres existants et nouvelles plantation**
   Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE UZ 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.

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

En aucun cas, les surfaces affectées aux aires de stationnement ne peuvent servir de surfaces de ventes.

Dispositions particulières :

En secteur UZa, il sera demandé un minimum de 50% de places de stationnement aménagées en sous-sol ou incorporées à la construction.

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 commerces et activités de services :
  - Pour constructions à usage d'artisanat : 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher
  - Pour les commerces et activités de services : 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher
    Pour les commerces avec une surface de vente supérieure à 1 000 m², l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement pourra être égale à la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. La surface des places de stationnement non imperméabilisées comptant pour la moitié de leur surface.
  - En application des articles L.111-19 et L. 151-37 du code de l'urbanisme, les surfaces affectées aux aires de stationnement des commerces visés aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du code de commerce (magasin de commerce de détail ou ensemble commercial de surface de vente supérieure à 1 000 m²) peuvent atteindre la totalité de la surface de plancher affectée au commerce. Les surfaces des espaces paysagers en pleine terre, les aménagements destinés aux transports publics et celles réservées à l'auto-partage ou destinées à l'alimentation des véhicules électriques sont déduites de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places non imperméabilisées compte pour moitié.

- Pour les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :
  - Pour les bureaux : 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher
  - Pour les locaux industriels : 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher
  - Pour les entrepôts : 1 place par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher

Surface de stationnement 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 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 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.
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 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 dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

Eaux pluviales :

Il est demandé, pour les constructions ou installations présentant une surface d'imperméabilisation nouvelle égale ou supérieure à 30 m², de mettre en place un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté.
Ce dispositif devra se conformer aux dispositions du zonage des eaux pluviales en vigueur et annexé au PLU ou à défaut aux prescriptions techniques fournies par les services compétents.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public ou privé d'assainissement des eaux usées.

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 :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés si possibles enterrés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

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 (ZONES AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUC

Caractère de la zone :

La zone 1AUC correspond à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, dans une vocation principale d'habitat. Les constructions sont permises soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Elle fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
La zone 1AUC comporte deux secteurs, un secteur 1AUCa et un secteur 1AUCb, identifiés en fonction des règles de densité.

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

ARTICLE 1AUC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions liées aux exploitations agricoles ou forestières,
- Les autres activités des secteurs primaires, 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 1AUC2,
- 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 1AUC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les occupations et utilisation du sol non interdites en 1AUC 1 sont autorisées sous condition de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation du projet ou lors de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble.

- 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 et des constructions, l'écoulement des eaux superficielles 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,
    - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

Dans le périmètre faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°3 du présent dossier de PLU.

ARTICLE 1AUC 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUC 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction en tout point doit respecter un recul de :

- 35 m par rapport à l'alignement existant ou futur de la RD 1555 et de la RD 562 pour les constructions à usage d'habitation,
- 25 m par rapport à l'alignement existant ou futur de la RD 1555 et de la RD 562 pour les autres constructions,
- 10 m par rapport à l'alignement existant ou futur des autres routes départementales,
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour les édicules de type local poubelle ou local pour boîtes aux lettres, transformateurs électriques, etc.
- En cas de travaux sur les constructions existantes et d'isolation par l'extérieur.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.
- En cas de démolition/reconstruction si la configuration de la parcelle le permet, la marge de recul minimale devra être respectée sinon le recul devra rester identique à celui de l'implantation initiale.
- En fonction de la nature de la construction, sa volumétrie, afin de faciliter la mise en œuvre d'un traitement paysager de qualité des marges de recul et/ou plus généralement une bonne intégration paysagère dans le site urbain.

ARTICLE 1AUC 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en tout point au moins :

- à 4 m des limites séparatives pour les constructions de moins de 400 m² de SP
- à 6 m des limites séparatives pour les constructions égales ou supérieures à 400 m² de SP

Toutefois, une implantation différente est autorisée :

- si dans la marge de recul définie ci-dessus, la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 m et si aucune vue directe n'est créée n'est créée à l'intérieur de la marge de recul définie ci-dessus.

- Dans le cas de travaux sur les constructions existantes si dans la marge de recul définie ci-dessus la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 m et si aucune vue directe n'est créée à l'intérieur de la marge de recul définie ci-dessus.
- Dans les cas de démolition/reconstruction si la configuration de la parcelle le permet, la marge de recul minimale devra être respectée afin de faciliter la mise en œuvre d'un traitement paysager de qualité des marges de retrait et/ou plus généralement une bonne intégration paysagère dans le site urbain. Sinon le recul devra rester identique à celui de l'implantation initiale.
- Pour les édicules techniques de type local poubelle ou local pour boîtes aux lettres.

Les bassins des piscines seront implantés à au moins 2 m de la limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUC 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise maximale des constructions est fixée
- en secteur 1AUCa à 30% de la totalité de l'unité foncière
- en secteur 1AUCb à 15% de la totalité de l'unité foncière

Une emprise au sol différente est autorisée pour les constructions à usage d'équipements collectifs et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE 1AUC 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 :
- dans le secteur 1AUCa : 7 m avec un maximum de niveaux R+1 combles non compris
- dans le secteur 1AUCb : 4 m avec un maximum de niveaux R+0 combles non compris. Toutefois, la hauteur d'un bâtiment pourra atteindre 7 m avec un maximum de niveaux R+1 combles non compris sur 30% de l'emprise au sol de ce bâtiment.

Un étage en attique constituant un niveau.

Pour les programmes supérieurs à deux logements, l'aménagement de comble en habitation est interdit.

Dispositions particulières :

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

Dans les zones inondables identifiées au Plan de Prévention des Risques d'inondation dans lesquelles l'édification des constructions est soumise au respect de prescriptions relatives à la surélévation des constructions, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel pourra être majorée de 1 m pour tenir compte de ces prescriptions.

ARTICLE 1AUC 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.

Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie d'aspect et de matériaux tout en étant 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 et les restanques ou murs de soutènements devront s'intégrer dans le paysage.

Dispositions particulières :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

1.1 - Les toitures :

Dans le cas de toitures en pente :

Les toitures seront simples, à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes sans que cette pente n'excède 30%. Les toitures seront recouvertes au moyen de tuiles rondes ou « canal », à l'exception des vérandas et des abris de jardins. Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites.

Dans le cas de toitures terrasses :

Les toitures terrasses doivent être traitées comme une cinquième façade et feront l'objet d'un traitement paysager.
Quand elles sont accessibles, elles devront être traitées comme telles (dallage, protection lourde, jardinières) ou végétalisées.

D'autres formes de toitures peuvent être admises sous conditions de leur bonne intégration paysagère et architecturale. Dans tous les cas, le nombre de pans doit être limité dans l'intérêt de la simplification et de l'allègement de la composition des volumes.

Souches :

Elles sont simples, sans couronnement et sans ornementation et réalisées en harmonie avec les façades.
Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

1.2 - Les façades :

Revêtement :

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

La couleur des matériaux de construction, des enduits y compris des enduits pour l'isolation thermique des murs par l'extérieur doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le domaine public.

Les ouvertures :

Celles-ci doivent être de dimension et de proportions harmonieuses.

Les fenêtres en façades sud et ouest doivent être équipées de systèmes d'occultation participant au confort thermiques de la construction hors annexe à l'habitation.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style de la construction. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau de l'ensemble de la construction.

1.3 - Les Clôtures :

Les enrochements cyclopéens sont interdits.

Clôtures sur voies est espaces publics :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.
La hauteur du mur de soubassement ne pourra excéder de 0,60 m de haut. Le soubassement sera impérativement enduit dans une teinte similaire à celle de la construction principale.
Sur une largeur de 3 m de part et d'autre de l'accès, la clôture pourra être constituée par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m.

Les clôtures pourront être constituées soit :

- par des treillis métalliques ou en ferronnerie, des grillages, doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété,
- par des haies végétales.

Clôtures entre limites séparatives :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.
Les soubassements et les murs pleins seront impérativement enduits dans une teinte similaire à celle de la construction principale.

Portail :

La hauteur des piliers et du portail ne pourra excéder 2 m.

Pour les lotissements de plus de 10 lots comportant une voirie commune et les exploitations agricoles, des hauteurs différentes peuvent être admises pour des raisons de composition architecturale et sans que cela ne porte atteinte au cadre bâti ou paysager ou à l'environnement naturel et agricole des lieux.

1.4 - 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 1AUC 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Se reporter à l'article 7 des dispositions générales et aux principes définis dans l'OAP.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUC 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Espaces libres

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des équipements d'intérêt collectif et services publics, les surfaces à réaliser sont les suivantes :

- en secteur 1AUCa, les espaces libres doivent couvrir un minimum de 50% de l'unité foncière
- en secteur 1AUCb, les espaces libres doivent couvrir un minimum de 70% de l'unité foncière

Les espaces libres doivent être conçus comme un accompagnement des constructions et faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Les plantations doivent être réalisées en

fonction du caractère et de la configuration de l'espace libre et dans les conditions leur permettant de se développer convenablement.

L'utilisation d'essences végétales diversifiées et adaptées au climat est exigée. La plantation des 3 strates végétales (strates herbacée, arbustive et arborée) est recommandée.

3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation

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.
Dans les zones non arborées, la réalisation de plantations d'arbres d'essence adaptées au climat doit être programmée à l'occasion de toutes demandes de permis de construire. La densité moyenne de ces plantations doit être d'un arbre d'au moins 2 m de haut par 200 m² de terrain.

4. Marge de recul par rapport aux voies publiques et marge de retrait par rapport aux limites séparatives

L'espace situé dans ces marges doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement. Sa végétalisation est à prioriser.

Dans ces marges, les aires de stationnement en surface de plus de 100 m² doivent :

- Assurer une perméabilité hydraulique avec des revêtements adaptés garantissant :
  - L'infiltration naturelle des eaux pluviales
  - La lutte contre le ruissellement de surface et la saturation des réseaux
  - La lutte contre les ilots de chaleur urbains
- Faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif et à dominante végétale participant à l'ombrage des véhicules, à la mise en valeur de l'interface avec les espaces publics et privés et limitant l'impact visuel du stationnement depuis l'espace public.

ARTICLE 1AUC 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.

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

En aucun cas, les surfaces affectées aux aires de stationnement ne peuvent servir de surfaces de ventes.

Stationnement des véhicules motorisés :

Les places commandées peuvent être autorisées à condition d'être communes à un même logement et d'être effectivement utilisables.
Chaque logement doit disposer d'au moins un emplacement de stationnement directement accessible.

Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2 par logement (1 place normale + 1 place commandée).

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.
Une place commandée est comptabilisée comme une demi-place.
Un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 place commandée) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.

- Pour les constructions à usage d'habitation :
    - Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : 1 place par logement,
    - Pour les autres types de logements :
        - 1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher entamée avec au minimum 2 places par logement,
        - 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher entamée à partir de 3 logements, avec au minimum 2 places par logement,
        - 1 place réservée aux visiteurs pour 5 logements
    - 1 place pour les véhicules de livraison et de services à partir de 25 logements.
    - Pour les résidences universitaires au sens de l'article L.631-12 du Code de la construction et de l'habitat et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins sans excéder 0,5 aire de stationnement par logement.
    - Pour les résidences seniors : le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la résidence (habitants, visiteurs, salariés, etc.)

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics de santé et d'action sociale à usage de foyer pour personnes âgées : 1 place par tranche entamée de 140 m² de surface de plancher.

- 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,
    - 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.

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de place devra correspondre aux besoins.

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 de stationnement 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.
- Pour les résidences seniors : le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la résidence (habitants, visiteurs, salariés, etc.)

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUC 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. Lorsque la mise en place de cheminements piétons distincts des voies réservés à la circulation motorisée est techniquement impossible et dument démontré, la mise en place de voie partagée est admise. Sous conditions que cela ne concerne pas la totalité de cheminements piétons et qu'une signalisation adaptée marque clairement la continuité des voies et espaces utilisables par chaque mode.

ARTICLE 1AUC 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.

Toutefois, en l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur pourra être admis sous réserve de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement. En outre, ce dispositif sera conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau public de collecte dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service.

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 :

Il est demandé, pour les constructions ou installations présentant une surface d'imperméabilisation nouvelle égale ou supérieure à 30 m², de mettre en place un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté.
Ce dispositif devra se conformer aux dispositions du zonage des eaux pluviales en vigueur et annexé au PLU ou à défaut aux prescriptions techniques fournies par les services compétents.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public ou privé d'assainissement des eaux usées.

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 1AUC 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 1AUSB

Caractère de la zone :

La zone 1AUsb correspond à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, dans une vocation d'activités économiques. Les constructions sont permises soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

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

ARTICLE 1AUSB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions liées aux exploitations agricoles ou forestières,
- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage d'industrie
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 1AUsb2,
- 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 1AUSB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les occupations et utilisation du sol non interdites en 1AUSB 1 sont autorisées sous condition de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation du projet ou lors de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble.
- 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 constructions à usage commercial, à la condition d'être liées au fonctionnement des activités économiques du secteur
- 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 :
    - A une utilisation de chauffage,
    - Aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

Dans le périmètre faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents

graphiques, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°3 du présent dossier de PLU.

ARTICLE 1AUSB 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUSB 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit respecter un recul de :
- 75 m de l'axe de l'Avenue de la Grande Armée
- 20 m de l'axe des autres voies existantes ou à créer

A l'exception des façades des bâtiments ayant des façades de forme courbe, les façades des bâtiments devront être parallèles, perpendiculaires ou respecter un angle de 45° par rapport à l'axe d'au moins une des voies publiques bordant le terrain.
Dans le cas de voies courbes, les façades des bâtiments devront être parallèles à la courbe de la voie ou à la corde de l'arc de cette courbe au droit de la parcelle.
Concernant l'orientation des façades, si les règles d'implantation, ci-dessus, entraînaient l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique serait compromise, une implantation différente être imposée par les services compétents.

ARTICLE 1AUSB 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout bâtiment peut être implanté soit :
- en limites séparatives
- à une distance de 5 m minimum de la limite de propriété.

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

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 5 m.

ARTICLE 1AUSB 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUSB 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 12 mètres.

Dispositions particulières :

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

Dans les zones inondables identifiées au Plan de Prévention des Risques d'inondation dans lesquelles l'édification des constructions est soumise au respect de prescriptions relatives à la surélévation des constructions, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel pourra être majorée de 1 m pour tenir compte de ces prescriptions.

ARTICLE 1AUSB 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.

1. Constructions :

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du parc d'activités Ste Barbe ou des lieux avoisinants.

Une attention particulière devra être portée à :
- la composition des différents volumes de constructions,
- au traitement des façades (matériaux, couleur et rythme des percements)
- l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains
- au traitement très soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments, afin d'aboutir, à terme, à une composition d'ensemble cohérente et harmonieuse.

La conception des bâtiments devra obligatoirement rechercher la meilleure adaptation de ces bâtiments au terrain naturel.

Les terrains du parc d'activité de Ste Barbe étant situés en contrebas de la route départementale 59, les toitures des bâtiments devront être traitées avec beaucoup de soin. Une attention particulière devra être portée à l'organisation et à l'aspect des dispositifs techniques situés en toiture.
Le volet paysager devra tenir compte de la perception spécifique du bâtiment depuis la RD 59. Les toitures seront obligatoirement de couleur verte.

Les façades autres que la façade d'entrée du bâtiment devront être traitées avec autant d'attention que cette dernière. L'emploi majoritaire de teintes claires est interdit pour l'ensemble des façades des bâtiments.

Un nuancé des teintes employées ainsi que la couleur et le détail des matériaux employés y compris en superstructure devront être joints au dossier de demande de permis de construire.

2. Aspect extérieur des réseaux

Les réseaux sont obligatoirement enterrés.
L'esthétique des candélabres et autres dispositifs d'éclairage devra être en harmonie avec le type d'appareils mis en place par l'aménageur.

3. Clôtures

Afin de préserver la perméabilité de l'espace et le caractère de parc de l'opération toutes les clôtures, de quelque nature que ce soient, sont déconseillées.

Les clôtures, si elles sont réalisées, devront être traitées par une maille métallique soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur verte, à profil fermé, sans dés de fondation apparents.

La hauteur maximale des clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres.

Les différents dispositifs de comptage : coffrets, boites à lettres, indications de la raison sociale de l'entreprise seront obligatoirement regroupés dans un muret technique à l'entrée du terrain dont l'esthétique et les dimensions devront être décrits dans le cadre de la demande d'autorisation.

Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense.

4. Publicités - Enseignes

A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises exerçant leurs activités sur place, toute publicité sur le terrain est interdite.
Les enseignes devront être décrites dans le cadre de la demande d'autorisation.

5. Zones de dépôts non couvertes

Les zones de dépôts, de livraisons, de ventes en plein air ne pourront être situées en vue directe depuis les voies publiques. Leur vue sera obligatoirement masquée par des haies arbustives ou des mouvements de sol.

ARTICLE 1AUSB 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Se reporter à l'article 7 des dispositions générales.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUSB 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Espaces libres

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des équipements d'intérêt collectif et services publics, les espaces libres doivent couvrir un minimum de 30% de l'unité foncière

Préservation des arbres existants et nouvelles plantation

Les aires de stationnement non couvertes traitées en matériaux imperméables devront être plantées de deux arbres de haute tige de diamètre 8-10 pour 40 m2 de surface minéralisée.

Les aires de stationnement non couvertes traitées en dalles gazon devront être plantées de deux arbres de haute tige de diamètre 8-10 pour 80 m2 de surface de stationnement.
Les végétaux devront être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site ou des écosystèmes de la région.

ARTICLE 1AUSB 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.

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

En aucun cas, les surfaces affectées aux aires de stationnement ne peuvent servir de surfaces de ventes.

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 commerces et activités de service :
    - Artisanat, commerces de détails, restauration, activités de service accueillant une clientèle : 1 place par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher,

- 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 25 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 de stationnement 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 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 1AUSB 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 1AUSB 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 :

Il est demandé, pour les constructions ou installations présentant une surface d'imperméabilisation nouvelle égale ou supérieure à 30 m², de mettre en place un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté.
Ce dispositif devra se conformer aux dispositions du zonage des eaux pluviales en vigueur et annexé au PLU ou à défaut aux prescriptions techniques fournies par les services compétents.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public ou privé d'assainissement des eaux usées.

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 :

Les occupations et utilisations du sol doivent 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 1AUSB 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 IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONES A)

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.
Elle comporte :

- un secteur Ah correspondant essentiellement à des secteurs anciennement classés en zone d'habitat résidentiel diffus,
- et un secteur At correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) identifié en application de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme pour un projet oenotouristique.

Cette zone est concernée en tout ou partie par le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. Il faut se reporter également au règlement (écrit et graphique) de l'AVAP valant SPR qui vient compléter la réglementation du PLU.

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 - 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 et des constructions, l'écoulement des eaux superficielles et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

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 qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole.
- Les constructions à usage d'habitation, l'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 être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.

Les annexes ne doivent pas occasionner la création de nouveau logement et être situées à 1 m minimum des constructions à usage d'habitation.

- 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.

Le principe de regroupement autour du siège d'exploitation pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.

3 - A condition que ces activités s'inscrivent dans le prolongement de la production agricole et utilisent l'exploitation agricole comme support :

- L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit dans un rapport de proportionnalité et de cohérence avec la taille et l'activité de l'exploitation. Le principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
- L'aménagement d'un terrain de camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

4 - Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, nécessaires à des équipements 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.

5 - Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage du PLU au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme est autorisé :

- pour de l'habitation
- et sous conditions que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

6 - Pour les constructions à destination d'habitation, les travaux confortatifs ou d'amélioration de l'aspect extérieur sans modification d'emprise au sol et de hauteur à l'exception des extensions autorisées.

7 - L'extension des constructions à destination d'habitation légalement existantes 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 :

7.1 - En zone A :

- Pour l'extension des constructions à destination d'habitation :
  - La surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m² à la date d'approbation initiale du PLU soit le 15 mai 2017.
  - L'extension soit limitée à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation initiale du PLU soit le 15 mai 2017 et sans que cette extension ne conduise à une augmentation de plus de 20% de la SP existante à la date d'approbation initiale du PLU, dans une limite de 150 m² de surface de plancher, extension comprise.

- Les annexes non accolées aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 60 m² d'emprise au sol cumulés, soient entièrement comprises dans un rayon de 20 m mesuré autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation conformément au schéma présenté en annexe 7, et soient limitées à une hauteur de 3,5 m au faîtage. Ces annexes ne doivent pas occasionner la création de nouveau logement et être situées à 1 m minimum des constructions à usage d'habitation.
  Au-delà de ce rayon, les surfaces imperméabilisées hors voirie doivent être liées et nécessaires aux constructions existantes.
- Les piscines soient liées à une construction à destination d'habitation régulièrement autorisée et soient implantées dans un rayon de 20 mètres autour des constructions d'habitation conformément au schéma présenté en annexe 7.

7.2 - En secteur Ah :

- Pour l'extension des constructions à destination d'habitation :
  - La surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m² à la date d'approbation initiale du PLU soit le 15 mai 2017.
  - L'extension soit limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation initiale du PLU soit le 15 mai 2017 et sans que cette extension ne conduise à une augmentation de plus de 30% de la SP existante à la date d'approbation initiale du PLU, dans une limite de 250 m² de surface de plancher, extension comprise.
- Les annexes non accolées aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 80 m² d'emprise au sol cumulés, soient entièrement comprises dans un rayon de 20 m mesuré autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation conformément au schéma présenté en annexe 7, et soient limitées à une hauteur de 3,5 m au faîtage. Ces annexes ne doivent pas occasionner la création de nouveau logement et être situées à 1 m minimum des constructions à usage d'habitation.
  Au-delà de ce rayon, les surfaces imperméabilisées hors voirie doivent être liés et nécessaires aux constructions existantes.
- Les piscines à la condition d'être liées à une construction à usage d'habitation régulièrement autorisée et soient implantées dans un rayon de 20 mètres autour des constructions d'habitation conformément au schéma présenté en annexe 7.

8 - En secteur At :

- Les constructions à usage d'hébergement touristique, une piscine, et un établissement recevant du public, sans que ne soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à la condition de respecter les conditions d'implantation définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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 en tout point doit respecter un recul de :

- 35 m par rapport à l'alignement existant ou futur de la RD 557, la RD1555 et de la RD 562 pour les constructions à usage d'habitation,
- 25 m par rapport à l'alignement existant ou futur de la RD 557, la RD1555 et de la RD 562 pour les autres constructions,
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration et d'agrandissement de constructions existantes.

Dans le secteur At, les constructions doivent respecter les principes d'implantation définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

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

Dans le secteur At, les constructions doivent respecter les principes d'implantation définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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.

Dans le secteur At, les constructions doivent respecter les principes d'implantation définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE A 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone A :
Les annexes sont limitées à 60 m² d'emprise au sol.

En secteur Ah :
Les annexes sont limitées à 80m² d'emprise au sol.

En secteur At :
Les constructions doivent respecter les principes d'implantation définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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 annexes est fixée à 3,5 m au faîtage.

Dans le secteur At, la hauteur maximale des établissements recevant du public est fixée à 7 m et la hauteur maximale des constructions à usage d'hébergement touristique 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 équipements d'intérêt collectif et services publics 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.

Dans les zones inondables identifiées au Plan de Prévention des Risques d'inondation dans lesquelles l'édification des constructions est soumise au respect de prescriptions relatives à la surélévation des constructions, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel pourra être majorée jusqu'à 1 m pour tenir compte de ces prescriptions.

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 terrains seront, dans la mesure du possible, laissés à l'état naturel.

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

Les enrochements cyclopéens sont interdits.

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.

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

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 enrochements cyclopéens sont interdits.

Portail

La hauteur des piliers et du portail ne pourra excéder 2 m.

Pour les lotissements de plus de 10 lots comportant une voirie commune et les exploitations agricoles, des hauteurs différentes peuvent être admises pour des raisons de composition architecturale et sans que cela ne porte atteinte au cadre bâti ou paysager ou à l'environnement naturel et agricole des lieux.

Clôture

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.
La hauteur du mur de soubassement ne pourra excéder de 0,60 m de haut. Le soubassement sera impérativement enduit dans une teinte similaire à celle de la construction principale.
Les clôtures pourront être constituées soit :

- par des treillis métalliques ou en ferronnerie, des grillages, doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété,
- par des haies végétales.

Sur une largeur de 3 m de part et d'autre de l'accès, la clôture pourra être constituée par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m.

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

Se reporter à l'article 7 des dispositions générales.

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 ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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 les constructions à destination d'hébergement touristique : 1 place de stationnement par tranche entamée de 20 m² de surface de plancher.

- 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.
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 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 non domestiques, 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.
Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel autonome est autorisé 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 :

Il est demandé, pour les constructions ou installations présentant une surface d'imperméabilisation nouvelle égale ou supérieure à 30 m², de mettre en place un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté.
Ce dispositif devra se conformer aux dispositions du zonage des eaux pluviales en vigueur et annexé au PLU ou à défaut aux prescriptions techniques fournies par les services compétents.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public ou privé d'assainissement des eaux usées.

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.

ARTICLE A 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (ZONES N)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

La zone N correspond aux secteurs à dominante naturelle de la commune.
Elle comporte :

- un secteur Nh correspondant essentiellement à des secteurs anciennement classés en zone d'habitat résidentiel diffus,
- un secteur Nd correspondant à un secteur réservé aux activités de la Défense Nationale.
- un secteur Nisdi correspondant aux installations de stockage et recyclage de déchets inertes

Cette zone est concernée en tout ou partie par le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. Il faut se reporter également au règlement (écrit et graphique) de l'AVAP valant SPR qui vient compléter la réglementation du PLU.

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, de ceux 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 - En zone N et secteur Nh :

- 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 paysages :
    - Les équipements d'intérêt collectif et services publics
    - Les aménagements, installations et constructions nécessaires aux activités sportives et de loisirs
    - Les installations et aménagements destinés à l'accueil et à la gestion du public en milieu naturel
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à l'exclusion des constructions à destination d'habitation et 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 et des constructions, l'écoulement des eaux superficielles et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage du PLU :
    - pour de l'habitation
    - et sous conditions que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Pour les constructions à destination d'habitation, les travaux confortatifs ou d'amélioration générale de l'aspect extérieur sans modification d'emprise au sol et de hauteur à l'exception des extensions autorisées.

2 - L'extension des constructions à destination d'habitation légalement existantes 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 :

2.1 - En zone N :

- Pour l'extension des constructions à destination d'habitation :
  - La surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m² à la date d'approbation initiale du PLU soit le 15 mai 2017.
  - L'extension soit limitée à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation initiale du PLU soit le 15 mai 2017 et sans que cette extension ne conduise à une augmentation de plus de 20% de la SP existante à la date initiale d'approbation du PLU, dans une limite de 150 m² de surface de plancher, extension comprise.
- Les annexes non accolées aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 60 m² d'emprise au sol cumulés, soient entièrement comprises dans un rayon de 20 m mesuré autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation conformément au schéma présenté en annexe 7, et soient limitées à une hauteur de 3,5 m au faîtage.
  Ces annexes ne doivent pas occasionner la création de nouveau logement et être situées à 1 m minimum des constructions à usage d'habitation.
  Au-delà de ce rayon, les surfaces imperméabilisées hors voirie doivent être liés et nécessaires aux constructions existantes.
- Les piscines soient liées à une construction à destination d'habitation régulièrement autorisée et soient implantées dans un rayon de 20 mètres autour des constructions d'habitation conformément au schéma présenté en annexe 7
- Pour toute extension de construction située au contact de parcelles cultivées, une haie devra être implantée entre l'extension et la parcelle cultivée.

2.2 - En secteur Nh :

- Pour l'extension des constructions à destination d'habitation :
  - La surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m² à la date d'approbation initiale du PLU soit le 15 mai 2017.
  - L'extension soit limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation initiale du PLU soit le 15 mai 2017 et sans que cette extension ne conduise à une augmentation de plus de 30% de la SP existante à la date d'approbation initiale du PLU, dans une limite de 250 m² de surface de plancher, extension comprise.
- Les annexes non accolées aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 80 m² d'emprise au sol cumulés, soient entièrement comprises dans un rayon de 20 m mesuré autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation conformément au schéma présenté en annexe 7, et soient limitées à une hauteur de 3,5 m au faîtage.
  Ces annexes ne doivent pas occasionner la création de nouveau logement et être situées à 1 m minimum des constructions à usage d'habitation.
  Au-delà de ce rayon, les surfaces imperméabilisées hors voirie doivent être liés et nécessaires aux constructions existantes.
- Les piscines à la condition d'être liées à une construction à usage d'habitation régulièrement autorisée et soient implantées dans un rayon de 20 mètres autour des constructions d'habitation conformément au schéma présenté en annexe 7.
- Pour toute extension de construction située au contact de parcelles cultivées, une haie devra être implantée entre l'extension et la parcelle cultivée.

3 - *En secteur Nd* sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux activités du Ministère de la Défense.

4 - ***En secteur Nisdi*** *sont autorisés :*

- Les activités, installations, aménagements, ouvrages techniques et dépôts de matériaux strictement liés à l'installation de stockage de déchets inertes
- Les activités, installations, aménagements, ouvrages techniques et dépôts de matériaux strictement liés à la remise en état de carrière
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires :
  - à la réhabilitation ou la renaturation de carrière,
  - au dépôt, traitement et stockage de déchets inertes de l'installation autorisée.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Par mesure préventive, il est demandé de faire réaliser une étude hydraulique et de stabilité du massif par un homme de l'art en préalable à tous travaux, aménagements ou constructions afin de garantir une gestion adaptée du ruissellement et du risque d'instabilité du massif.

5 - Dans le périmètre faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations, travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°3 du présent dossier de PLU.

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 en tout point doit respecter un recul de :

- 35 m par rapport à l'alignement existant ou futur de la RD 557 et de la RD 562 pour les constructions à usage d'habitation,
- 25 m par rapport à l'alignement existant ou futur de la RD 557 et de la RD 562 pour les autres constructions,
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration et d'agrandissement de constructions existantes.

ARTICLE N 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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 N 2.

ARTICLE N 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone N :

Les annexes sont limitées à 60m² d'emprise au sol.

En secteur Nh :

Les annexes sont limitées à 80m² d'emprise au sol.

En secteur Nd :

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

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 en zone N et Nh
- 9 mètres dans le secteur Nd.

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

Dispositions particulières :

Un dépassement ponctuel 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 activités de la défense et aux équipements d'intérêt collectif et services publics 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 P.L.U.

Dans les zones inondables identifiées au Plan de Prévention des Risques d'inondation dans lesquelles l'édification des constructions est soumise au respect de prescriptions relatives à la surélévation des constructions, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel pourra être majorée jusqu'à 1 m pour tenir compte de ces prescriptions.

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 terrains seront, dans la mesure du possible, laissés à l'état naturel.

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

Les enrochements cyclopéens sont interdits.

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.

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

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 enrochements cyclopéens sont interdits.

Portail

La hauteur des piliers et du portail ne pourra excéder 2 m.

Pour les lotissements de plus de 10 lots comportant une voirie commune et les exploitations agricoles, des hauteurs différentes peuvent être admises pour des raisons de composition architecturale et sans que cela ne porte atteinte au cadre bâti ou paysager ou à l'environnement naturel et agricole des lieux.

Clôture

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.

La hauteur du mur de soubassement ne pourra excéder de 0,60 m de haut. Le soubassement sera impérativement enduit dans une teinte similaire à celle de la construction principale.
Les clôtures pourront être constituées soit :

- par des treillis métalliques ou en ferronnerie, des grillages, doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété,
- par des haies végétales.

Sur une largeur de 3 m de part et d'autre de l'accès, la clôture pourra être constituée par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m.

5 - Éléments 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

Se reporter à l'article 7 des dispositions générales.

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 ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

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.

Dans tous les cas, 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.
La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.
Les accès directs sur la RD 554 sont interdits sauf s'ils sont prévus au plan.

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 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.
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 non domestiques, 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.

Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel autonome est autorisé 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 :

Il est demandé, pour les constructions ou installations présentant une surface d'imperméabilisation nouvelle égale ou supérieure à 30 m², de mettre en place un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté.
Ce dispositif devra se conformer aux dispositions du zonage des eaux pluviales en vigueur et annexé au PLU ou à défaut aux prescriptions techniques fournies par les services compétents.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public ou privé d'assainissement des eaux usées.

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.

ARTICLE N 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ANNEXES

Annexe 1 : Définition d'une exploitation agricole

Annexe 2 : Installations et dépôts

Annexe 3 : Liste des éléments du patrimoine paysager et bâti à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

Annexe 4 : Arrêté préfectoral de débroussaillement

Annexe 5 : Prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales

Annexe 6 : arrêté préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en EBC

Annexe 7 : Schéma d'implantation des extensions des constructions existantes et des annexes en zone agricole et naturelle

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. Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation agricole devra disposer d'une SMI.
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.

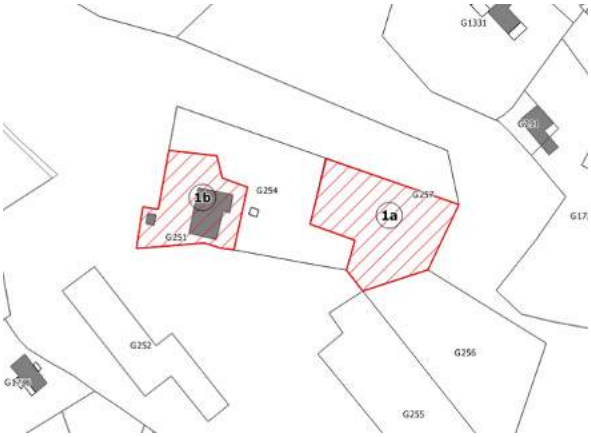
ANNEXE 3 : INVENTAIRE DES ELEMENTS DES PATRIMOINE PAYSAGER ET BATI A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME ET BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME

n°1 – LES FOURCHES

n° sur le plan de zonage	Référence(s) cadastrale(s)	Quartier	Prescriptions au PLU
1a (Les fourches) 1b (maison)	G257-G1733 (Les Fourches) G253 (maison)	Lieu dit Les Fourches	1a : Elément patrimonial ponctuel 1 b : Bâtiment patrimonial



Photo aérienne (2014)



Extrait cadastral

DESCRIPTION



(source : d'après un texte de Charles Clairici, membre de la Société d'Études scientifiques & archéologiques de Draguignan).

Draguignan est l'une des villes possédant une des plus anciennes juridictions de France suite au transfert du siège des juridictions, par le comte de Provence, de Fréjus à Draguignan en 1203.

À cette époque Draguignan, chef-lieu de viguerie (XIII^{e} - XVI^{e} siècle), disposait déjà d'un tribunal de première instance. La justice, par l'autorité du juge du tribunal infligeait des peines de pendaison. Les

exécutions avaient lieu dans un premier temps en public puis les cadavres étaient exhibés sur des fourches caudines. Ce spectacle devait asseoir la justice du roi et avoir une vertu dissuasive.

Le nombre de piliers variait selon la qualité du seigneur justicier. Un simple gentilhomme avait le droit à deux piliers, un duc à huit, un roi pouvait en avoir autant qu'il voulait.

Les « fourches » ou gibets se dressaient en des lieux très visibles : sur une éminence, dans un champ, au bord d'une route et pour des raisons de salubrité, ces gibets se trouvaient toujours hors des villes.

Le terme de « Fourche » vient du fait qu'autrefois, au lieu de piliers maçonnés, on se contentait de planter en terre, deux pièces de bois fourchues à leur extrémité supérieure, supportant une traverse sur laquelle on pendait le condamné.

Les ruines existantes du gibet des Selves/Les Fourches se composent actuellement, de huit piliers carrés neuf à l'origine, en pierres calcaires grossières, disposés en une seule rangée et distants de deux mètres l'un de l'autre. Cet emplacement stratégique permettait de voir les pendus du centre-ville de Draguignan. Les cadavres étaient aussi exposés aux voyageurs en direction de Flayosc ou Lorgues.

Sur le côté Nord de cet alignement de piliers, se développe une plate-forme ceinturée d'un mur haut de 1,80 m. environ.

Au Sud Est et au centre de cette plate-forme, sont disposées deux fosses maçonnées qui ont dû certainement servir d'inhumation aux restes humains des condamnés.

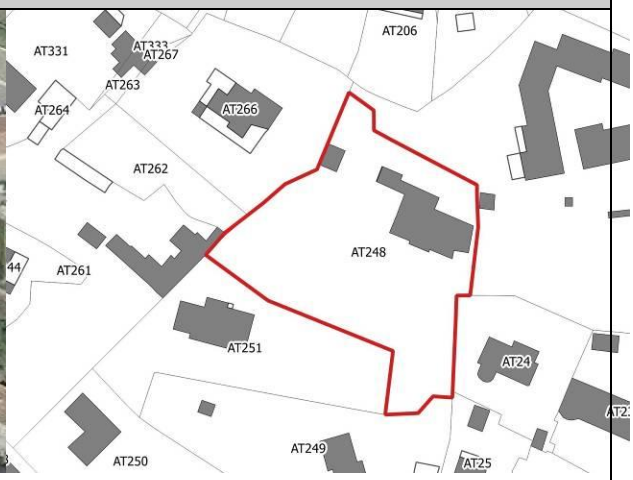
A une centaine de mètres, des ruines des huit piliers, se dresse une ferme dont les caves se composent de trois salles rectangulaires, à voûtes basses et fenêtres à barreaux.

On peut supposer que ces basses structures étaient « la prison des Fourches », car, l'une de ces pièces contient les vestiges d'un banc en pierre, de latrines et est séparée d'une autre salle par une porte munie d'un judas. Un remaniement moderne (construction de la ferme actuelle) a pu s'insérer sur l'ensemble des geôles de la prison médiévale.

Plus à l'ouest de cet ensemble, se trouvaient les fourches des Juifs, au lieu-dit Seinadou au col de l'Ange. Il ne reste aucun vestige de ces fourches patibulaires.

N°2 - VILLA GLADYS

n° sur le plan de zonage	Référence(s) cadastrale(s)	Quartier	Prescriptions au PLU
4	AT 248	Chemin de Folletière	Bâtiment patrimonial

Photo aérienne (2014)	Extrait cadastral
	



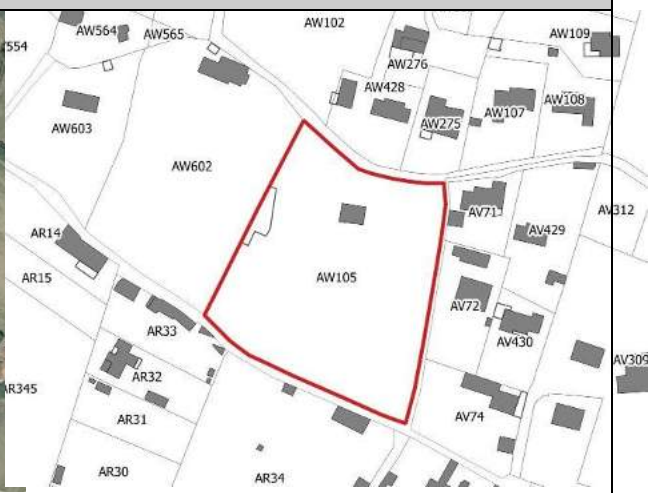
http://www.joecicchinelli.com/_footage/dragoon5.jpg

Construction datant des années 1850 (façades et tourelles) et modifiée années 20 (balcons arrondies).

Cette villa abritait l'Etat Major du XII Corps d'Armée allemande sous la deuxième guerre mondiale.

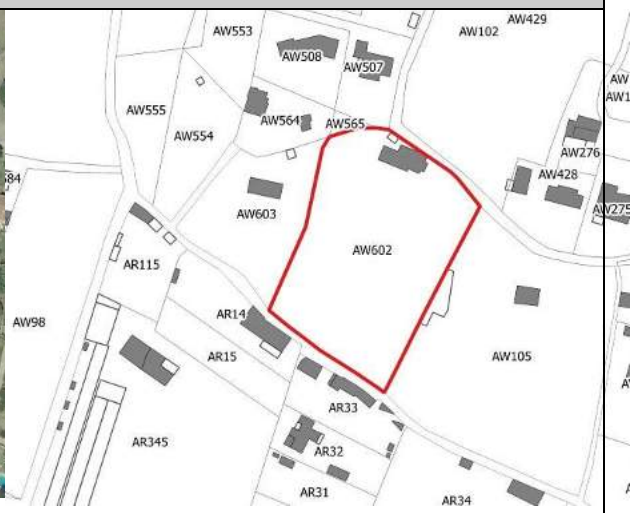
N°3 - VILLA BEAU SEJOUR (Vlemelinix)

n° sur le plan de zonage	Référence(s) cadastrale(s)	Quartier	Prescriptions au PLU
5	AW 105	Morgay	Bâtiment patrimonial

Photo aérienne (2014)	Extrait cadastral
	

n°4- VILLA PAVILLON (Petit)

n° sur le plan de zonage	Référence(s) cadastrale(s)	Quartier	Prescriptions au PLU
6	AW602	Morgay	Bâtiment patrimonial

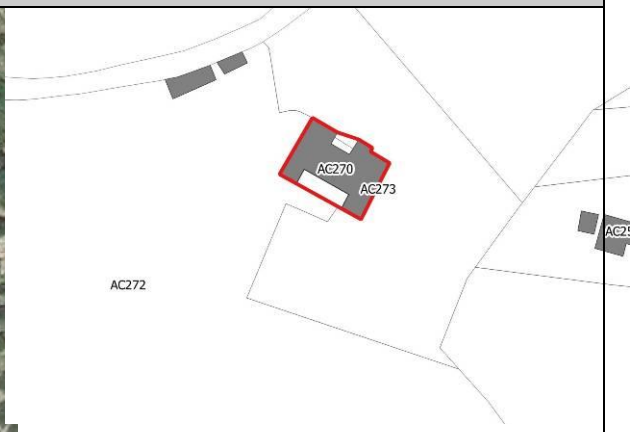
Photo aérienne (2014)	Extrait cadastral
	





n°5 - VILLA ERYMANTHE

n° sur le plan de zonage	Référence(s) cadastrale(s)	Quartier	Prescriptions au PLU
7	AC270	Chemin de la Calade	Bâtiment patrimonial

Photo aérienne (2014)	Extrait cadastral
	



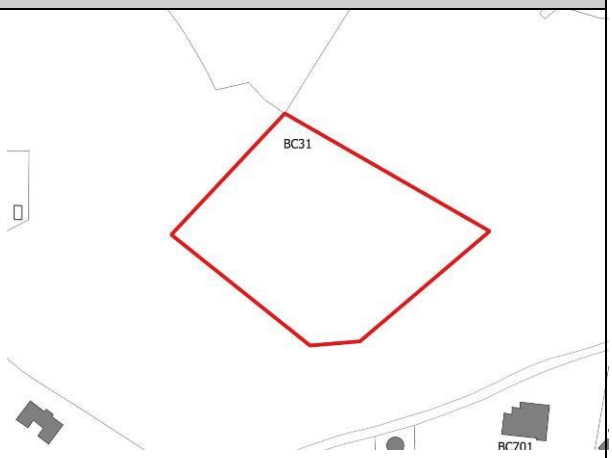
Source : http://www.paroissededraguignan.fr/eco-hameau-solidaire-saint-francois-invitation/

Maison fin XIX° avec modifications années 20.

Elle présente ailes symétriques avec terrasse de liaison entre les deux ailes, garde corps en balustres, fermeture avec des ouvertures en arc de plein-cintre.

n°6 - CASTEL DU PEYRARD

n° sur le plan de zonage	Référence(s) cadastrale(s)	Quartier	Prescriptions au PLU
8	BC31	Le Peyrard	Bâtiment patrimonial Bâtiment pouvant changer de destination : ancienne cave et cuve d'eau

Photo aérienne (2014)	Extrait cadastral
	



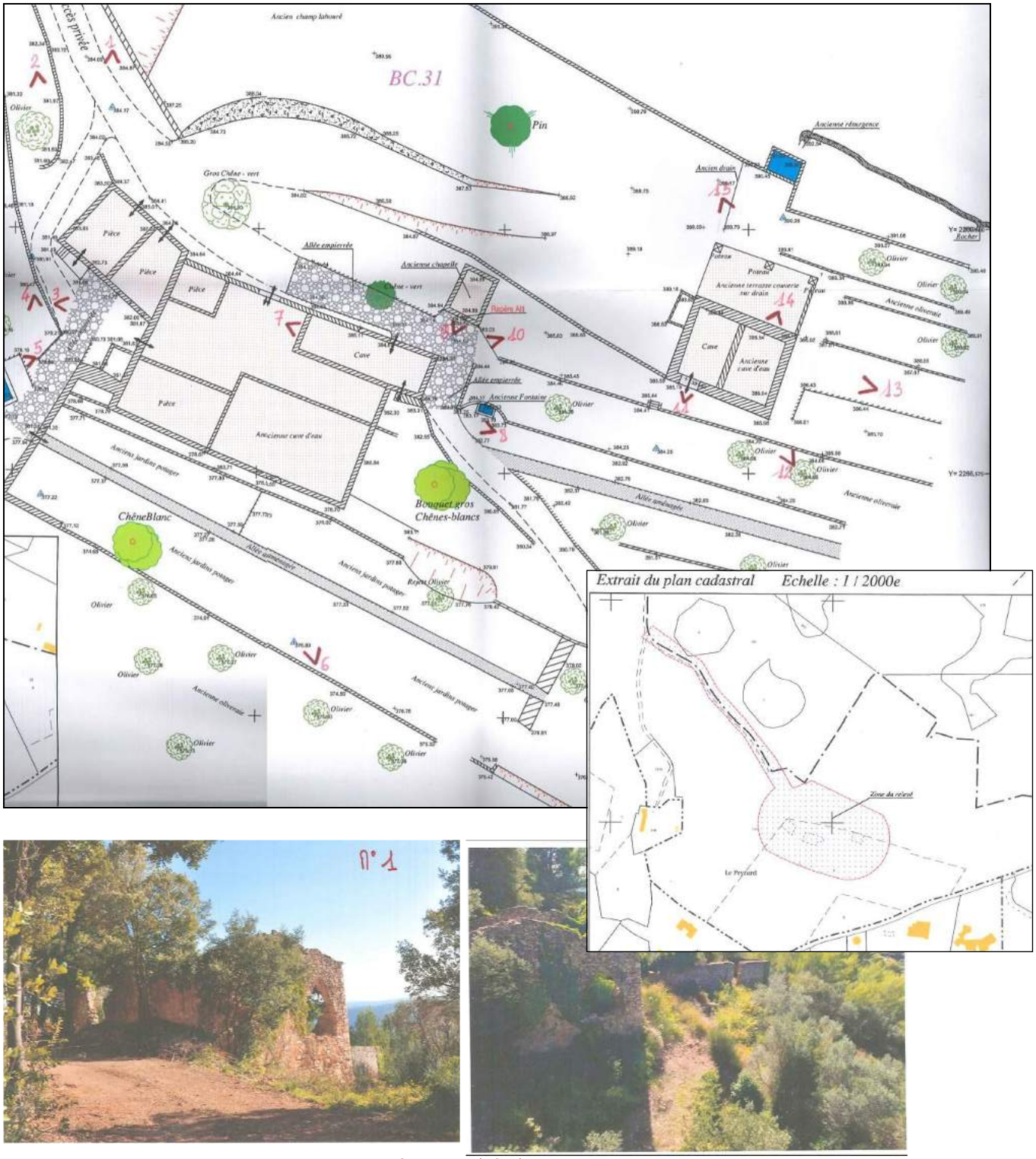
Extrait géoportail - IGNF_PVA_1-0__1945-07__C3544-0201_1945_CDP53_0039

DESCRIPTION

Domaine agricole primitif, dégradé, du domaine du Peyrard
Ensemble bâti à requalifier : réhabilitation dans l'aspect et le total des surfaces d'origine

La commune de Draguignan dispose sur son territoire, d'un patrimoine bâti, en partie ruiné, caractéristique de l'architecture et de économie rurale de Provence. Ce patrimoine est représentatif de l'habitat dispersé du XVIII^{e} siècle.
Le relevé cadastral des parcelles liées à ce bâti met en évidence une exploitation agricole homogène, d'une étendue d'environ 11hectares dont 5 ha étaient complantés d'oliviers.
Cette reconnaissance du site, a également permis de mettre en évidence les différentes fonctions du bâti regroupé : maison principle, chapelle, cave et cuve à eau, présence d'une fontaine et traces d'anciens jardins potagers.
La commune de Draguignan, soucieuse de sauvegarder ce témoin de son histoire rurale et mettre en valeur l'intérêt paysager et d'usage de ce patrimoine entend permettre la restauration de cet ensemble et de son environnement en respectant sa forme et architecture originelle.

NB : Source des plans et photos : Romain Garcin



Source : Romain Garcin


n°3


n°4


n°5


n°6

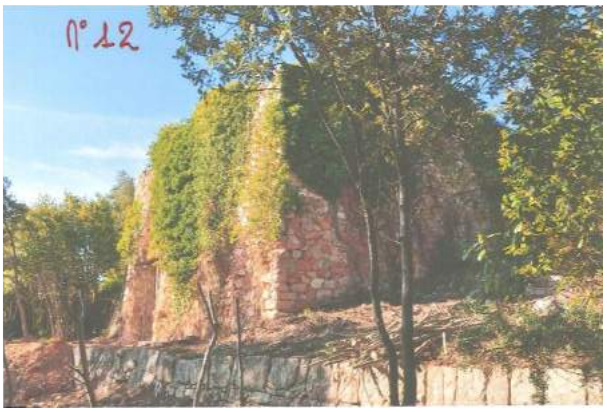

n°7


n°8


n°9


n°10


n°11


n°12


n°13


n°14


n°15

n°7- DOMAINE DE SAINT-MARTIN

n° sur le plan de zonage	Référence(s) cadastrale(s)	Quartier	Prescriptions au PLU
7a – Maison de maître 7b - Magnanerie 7c – Moulin à huile	Bâtiment d'habitation : D408 Magnanerie : D409 Moulin à huile : D406	Saint-Martin	Bâtiment patrimonial Bâtiment pouvant changer de destination : 7b et 7c

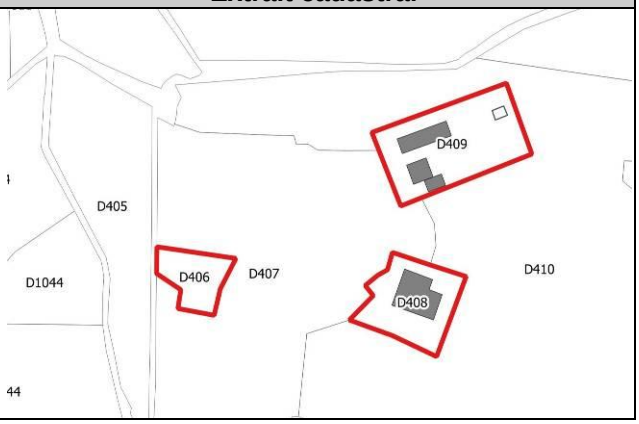
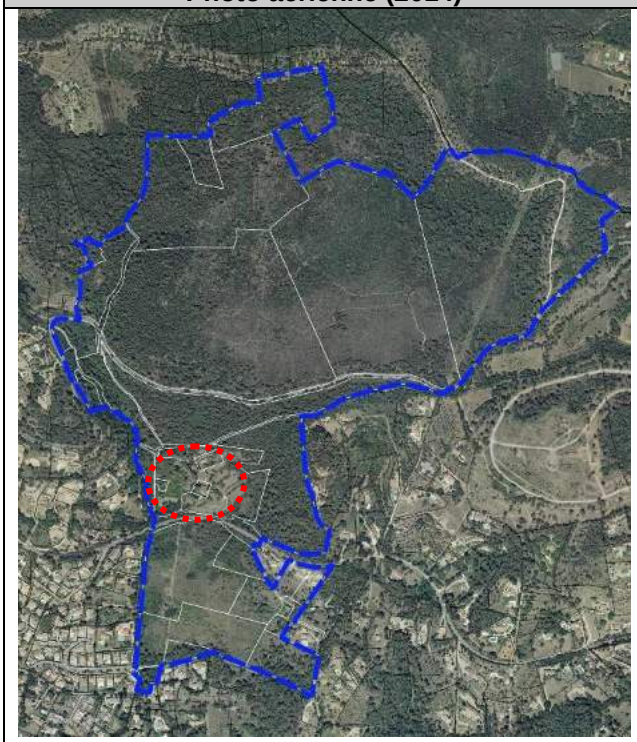
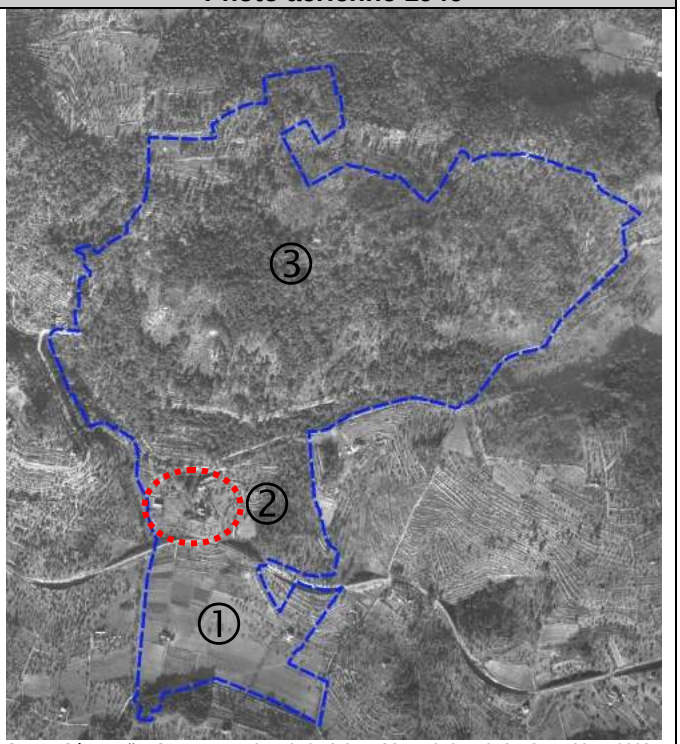
Photo aérienne (2014)	Extrait cadastral
	

Photo aérienne (2014)	Photo aérienne 1946
	

Source Géoportail - IGNF_PVA_1-0__1946-12-07__C3544-0101_1946_F3544-3644_0002

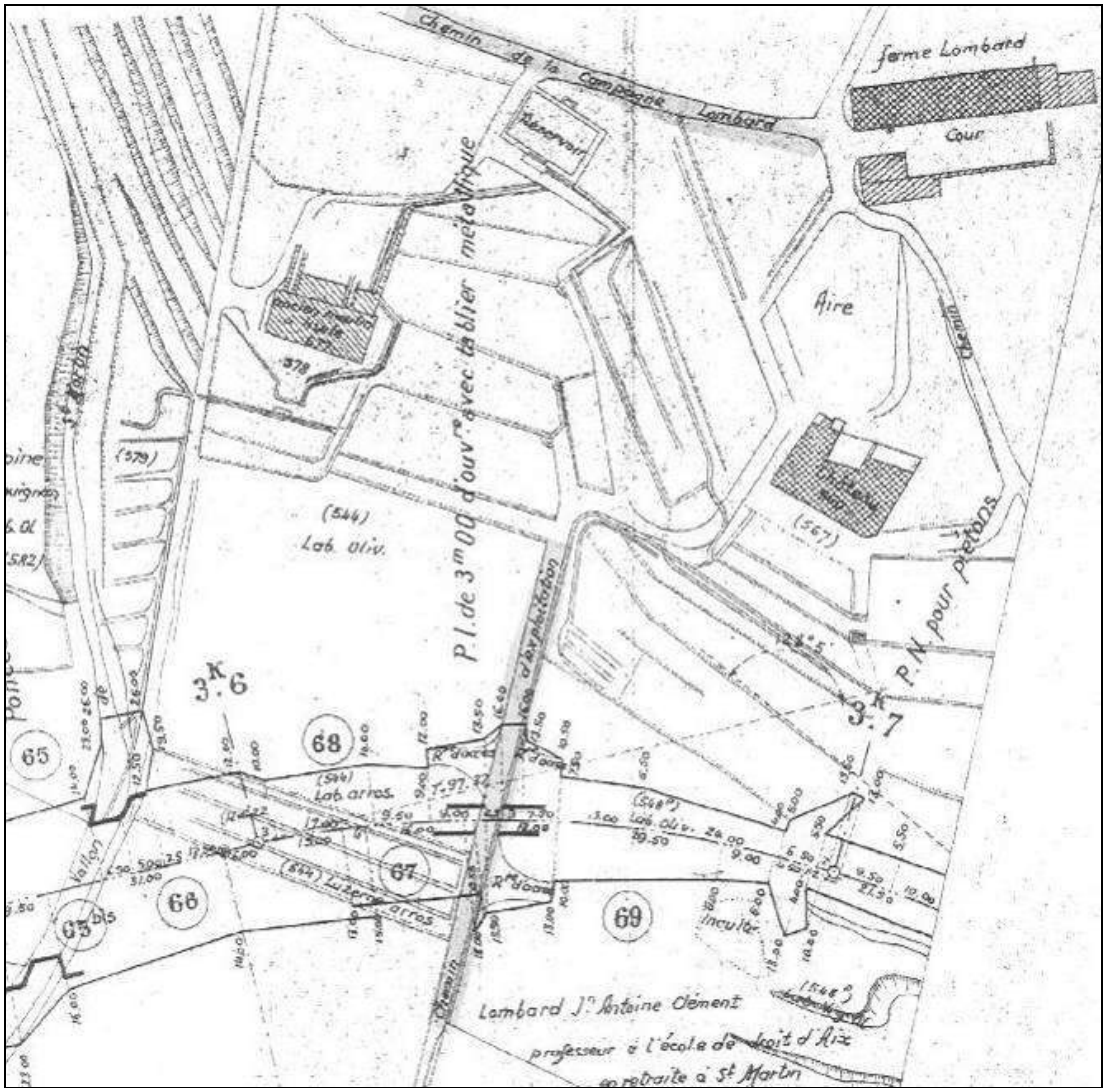
DESCRIPTION

Description de l'ensemble du domaine de Saint-martin

Ce domaine agricole vieux de 2 siècles et de 80 ha se compose :

1. Entre le chemin des Faïsses et l'avenue de la Vaugine : une plaine à l'origine couverte de plantations de vignes et de céréales dans laquelle se trouve un bâtiment dénommé «le magasin » servant à entreposer matériel et récoltes (présence entre autres de 2 réservoirs carrelés pour le stockage du raisin).
2. Entre l'avenue de la Vaugine et la départementale 526 : 3 bâtiments au milieu de restanques à l'origine couvertes d'oliviers qui ont gelé en 1956, mais dont les rejets parsèment toutes ces berges aujourd'hui.
3. Au-dessus de la départementale : des bois, qui ont remplacé d'autres cultures ; en effet, le « plateau » est parcouru de berges encore existantes, et une ruine d'une ancienne maison s'y trouve également.

Description des bâtiments recensés à titre patrimonial



Le plan joint, qui remonte semble-t-il à l'époque de la construction du chemin de fer (150 ans), fait apparaître les 3 bâtisses principales : la maison de maître (nommé château sur le plan), la magnanerie (nommé ferme Lombard sur le plan) avec ses dépendances, et le moulin à huile.

La maison de maître (9a)

Construction sur 3 niveaux, elle est le fruit d'extensions successives notamment au 19e siècle. Cette maison est dotée d'une horloge. A l'époque de sa mise en place, seules la préfecture et la maison Lombard (actuellement restaurant « le Domino ») en possédaient une sur Draguignan.

Ceci est dû au capitaine de vaisseau Lombard qui était passionné d'horlogerie, et en avait donc fait installé une aussi bien sur sa maison en ville que sur celle de sa campagne.

L'ancienne magnanerie (~~9b~~ 7b)

Composée d'une partie du bâtiment consacré à l'élevage des vers à soie, elle a aussi abrité le logement des fermiers, et possède des dépendances au Sud. La sériciculture, connexe à l'agriculture, était développée en Provence et notamment à Draguignan. Peu de magnaneries sont encore visibles sur la commune. En dehors de celle de Saint-Hermentaire, dans un état très vétuste, subsiste celle du domaine de Saint-Martin qui a bénéficié de travaux confortatifs.
L'espace entre la maison de maître et la ferme est à l'origine une aire de battage des céréales.



Photos : famille Poisson

Le moulin à huile (~~9c~~ 7c)

Cet ancien moulin à huile, d'une largeur de 8 mètres et d'une longueur de 18 mètres. était équipé à l'origine d'une roue à aube entraînant le mécanisme nécessaire à la production d'huile. Les « chapelles » figurant sur une des photos abritaient les visses en pin de pressage des escourtins.

ANNEXE 4 : ARRETE PREFECTORAL DE DEBROUSSAILLEMENT

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DU VAR

Direction
départementale
des territoires
et de la mer
du Var

Service Environnement et Forêts

Toulon, le 30 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 garrigues[1],
- ainsi que sur tous les terrains qui sont situés à moins de 200 mètres de ces formations, y compris les voies qui les traversent[2].

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.

2 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

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 5 : PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Gestion des nouvelles imperméabilisations : principes généraux

Une politique de maitrise des ruissellements est mise en œuvre par la commune de Draguignan, pour les constructions et infrastructures publiques ou privées, afin de ne pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux pluviales en aval des nouveaux projets d'aménagement.

Il est donc demandé de compenser toute augmentation du ruissellement induite par des nouvelles imperméabilisations des sols, supérieurs ou égales à $30m^2$ (création, extension de bâtis ou d'infrastructures existants, travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, aires de stationnement, …), par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou d'autres techniques alternatives à la parcelle ou à l'échelle du projet.

Ces modalités s'appliquent à tous les projets et aménagements, dont ceux soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, autorisation de lotir, permis d'aménager, déclaration préalable, etc.).

La mise en œuvre d'un dispositif de stockage a pour objectif de limiter les débits de pointe en aval.

A cet effet, le système de rétention sera dimensionné en fonction du zonage pluvial qui identifie plusieurs secteurs sur le territoire communal, et pour lesquels un volume de stockage est imposé proportionnellement aux surfaces nouvellement imperméabilisées.

La gestion des eaux pluviales au travers de l'ouvrage de rétention, imposé dans le cadre de ce règlement, répond en priorité à l'échelle de la parcelle ou du projet (depuis la collecte, jusqu'à la vidange par infiltration). Le raccordement au réseau communal s'il existe peut être accordé si l'infiltration n'est techniquement pas possible ou à un coût économique acceptable.

Définition des surfaces imperméabilisées contribuant au ruissellement

Les surfaces nouvellement imperméabilisées, qui devront être prises en compte pour le calcul des volumes de stockage des systèmes de rétention, sont l'ensemble des surfaces suivantes :

- les routes goudronnées et les chaussées poreuses ;
- les parkings (imperméables) ;
- les toitures standards et les toitures stockantes ;
- les terrasses, dont les terrasses de piscine ;
- les zones pavées ;
- les chemins, accès voiture et aires de retournement imperméabilisés.

Les espaces verts sur dalle (immeuble collectif avec parking souterrain ou parking sous espaces verts, …) seront considérés au cas par cas comme surfaces imperméabilisées selon les dispositions constructives.

Règles générales

Les imperméabilisations nouvelles doivent être compensées par un dispositif de rétention et/ou d'infiltration, prenant en compte, à l'échelle de la parcelle ou du projet :

- le système/principe de collecte des eaux pluviales,
- le stockage (un ou plusieurs dispositifs de rétention dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées),
- le système de vidange (avec prise en compte de la surverse).

- Le raccordement des eaux de ruissèlement au réseau d'assainissement ou au système d'assainissement autonome est interdit.

Ainsi, les descentes de gouttières doivent être complètement indépendantes et ne servir en aucun cas à l'évacuation des eaux usées.

- **La vidange du volume stocké devra se faire en priorité via un dispositif d'infiltration ou d'épandage sur la parcelle.**

Dans le cas où il pourra être démontré que l'infiltration des eaux sur place n'est techniquement pas possible (au regard de la perméabilité du sol, de la configuration du terrain, ou si la réglementation l'interdit : zone de protection de captage, …), le dispositif pourra être raccordé à l'exutoire public s'il existe, en respectant un débit maximum de rejet autorisé (Qfuite) définit selon le secteur du zonage pluvial (cf article 14).

Dans certains cas, une étude de sol pourra être demandée par le service gestionnaire (étude au cas par cas), pour apporter la preuve de l'insuffisance de capacité d'infiltration.

Dimensionnement des ouvrages de rétention

Les prescriptions de la commune de Draguignan se basent sur un découpage du territoire communal en quatre zones (cf cartographie du zonage pluvial présenté en annexe), et la définition pour chacune de ces entités, de critères de dimensionnement des ouvrages de stockage, en fonction de leurs vulnérabilités actuelles.

Zone	Volume à stocker (l/m² imperméabilisé)
EP0	Sans objet
EP1	70
EP2	100
EP3	150

Zone EP1, EP2 et EP3 : **Stockage à la parcelle ou à l'échelle du projet** des eaux issues des surfaces nouvellement aménagées d'un projet (voie d'accès, bâtiment, parking, etc.).

Dans le cas d'opérations d'aménagements groupées, le stockage devra être unique pour toute l'opération. L'aménageur a le choix de la technique de stockage à employer (cf article 15).

Zone EP0 : il s'agit de toutes les autres zones que celles notées EP1 à EP3. Aucune prescription particulière n'est imposée.

- La volumétrie imposée des rétentions correspond à un volume utile (vide).

Seuls les bassins sans contact direct avec l'air libre (cuve enterrée, bassin fermé) pourront servir à l'arrosage, sous réserve du surdimensionnement de ce dernier par rapport au volume imposé.

Le dispositif devra alors vidanger le volume des eaux pluviales

NB : L'utilisation du bassin de rétention pour tous autres usages (notamment l'arrosage) est proscrite (en application de l'arrêté n°2015075-002 du 16 mars 2015, relatif aux modalités de mise en œuvre du plan anti-dissémination du chikungunya et de la dengue dans le département du Var).

- Les surfaces imperméabilisées existantes ne sont pas comptées dans le dimensionnement de l'ouvrage de rétention.

De plus, pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant, le dimensionnement des ouvrages pourra se déduire des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière (à condition de fournir les justificatifs prouvant l'existence de ce dernier).

- Attention : La hauteur prise en compte dans le dimensionnement du bassin correspondra à la distance entre le fil d'eau de l'arrivée des eaux pluviales par le système de collecte et le fond du bassin.

NB : Pour collecter les eaux pluviales provenant des surfaces nouvellement imperméabilisées, la solution gravitaire sera privilégiée : l'ouvrage devra alors se situer en point bas de la parcelle.

Règles de conception des ouvrages de rétention

Les techniques alternatives (bassin de rétention à ciel ouvert, noue, fossé) de stockage des eaux pluviales sont à privilégier, elles présentent une forte valeur ajoutée puisqu'elles permettent de réduire considérablement la pollution chronique des eaux de ruissellement par décantation et/ou filtration des eaux avant évacuation vers le réseau public ou le

milieu naturel. Elle présente également l'avantage d'une intégration paysagère au tissu urbain et une sensibilisation des riverains.

- **Les puisards ou puits d'infiltration, ainsi que les tranchées drainantes ou infiltrantes, sont exclus pour le stockage des eaux pluviales issues des imperméabilisations nouvelles.**

Modalités d'évacuation des eaux pluviales après rétention

Prescription du débit de fuite vers tout exutoire public :

L'infiltration des eaux pluviales est la solution à apporter de façon prioritaire et obligatoire.

Cependant, dans le cas où l'aménageur pourra démontrer que l'infiltration des eaux sur place n'est techniquement pas possible ou souhaitable, le présent règlement impose un débit de fuite maximal admissible vers tout exutoire public (réseaux canalisés via un regard de branchement, fossés, caniveaux, etc.).

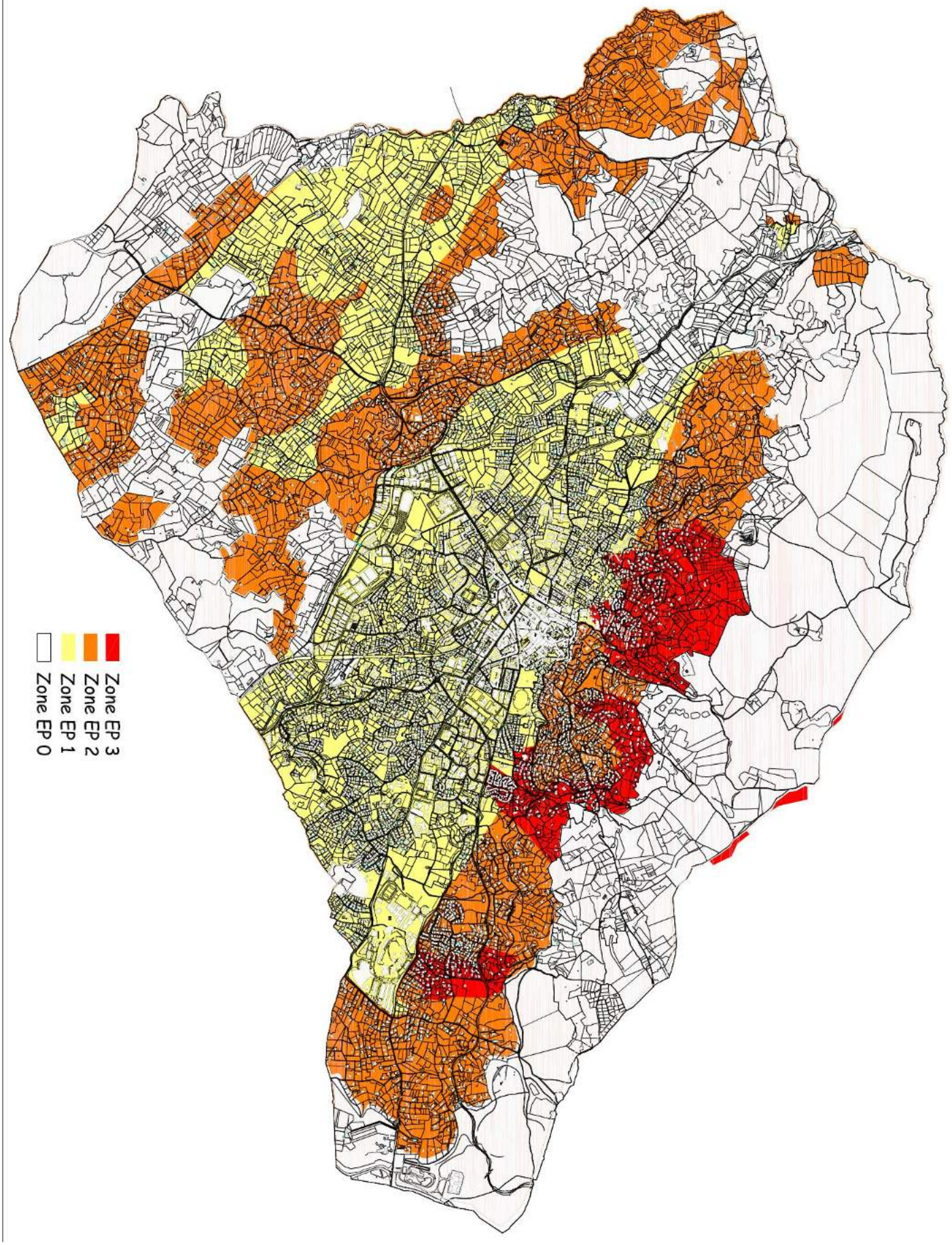
Les prescriptions à respecter des débits de rejet dans un exutoire public figurent dans le tableau ci-dessous. Ces dernières sont établies en fonction des secteurs du zonage pluvial en cours d'élaboration.

Zone	Débit spécifique de rejet autorisé vers tout exutoire public
EP0	Sans objet
EP1	30
EP2	30
EP3	25

Tout projet de branchement doit faire l'objet d'une demande adressée aux services techniques de la commune, qui pourra le cas échéant refuser le branchement sur justifications techniques (réseau saturé, etc.).

Page ci après :

Zones où une gestion des eaux pluviales est à mettre en œuvre


Zone EP 3
Zone EP 2
Zone EP 1
Zone EP 0

Les opérations d'aménagement

Dans le cadre des opérations d'aménagement (parking, aire de jeux, ZAC, zone économique, permis groupés, lotissements, etc.), les ouvrages de stockage des eaux pluviales devront nécessairement être communs à l'ensemble de l'opération afin d'éviter un stockage sur chaque lot.

Les ouvrages de stockage créés dans le cadre de permis de lotir devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.

Il pourra être autorisé, par dérogation, une partie de stockage à la parcelle sous réserve d'une justification technique. Cette analyse se fera au travers notamment de la zone, des spécificités du terrain, et des enjeux présents.

Les techniques de stockage employées pourront être de type classique, alternatif ou bien une combinaison des deux.

Le traitement des eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales n'est pas nécessaire pour les zones d'habitat. Il est réservé aux zones commerciales, d'activités et industrielles dès lors que l'on a l'aménagement de surfaces de voirie et/ou stationnement supérieures à 1000 m².

Les ouvrages de traitement devront être conçus pour traiter les effluents par décantation et/ou filtration. Les techniques innovantes du type bassins de filtration plantés de roseaux, tranchées drainantes/filtrantes, etc. sont à privilégier.

Pièces à fournir lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme et des projets

Dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et pour tout autre aménagement créant une surface imperméabilisée d'au minimum 30 m^2 mais ne nécessitant pas d'autorisation au titre de l'urbanisme, le demandeur doit fournir un dossier spécifique concernant la gestion des eaux pluviales (dossier soumis à la validation des Services Techniques, au travers par exemple d'une consultation du service Urbanisme).

Le dossier doit comprendre les éléments suivants pour la gestion des eaux pluviales à prendre en compte afin de compenser les nouvelles imperméabilisations :

- Un plan de masse faisant apparaître (aux bonnes dimensions) les ouvrages de collecte, de rétention et de diffusion (système de vidange) des eaux pluviales à la parcelle, ainsi qu'un descriptif des moyens de leur mise en œuvre.
- La coupe des ouvrages (aux bonnes dimensions) :
    - Pour les ouvrages de rétention à ciel ouvert, ils doivent être stabilisés (par une pente douce, par un empierrement, etc.)

- Pour les bassins enterrés :

  - obligation de prévoir un regard de visite (qui permettra de contrôler le dimensionnement de l'ouvrage et d'entretenir ce dernier)

  - explication du choix du système de vidange du bassin et le faire apparaitre sur la coupe de l'ouvrage : débit de fuite en bas du bassin relié à un système drainant (à faire apparaitre sur le plan de masse), pompe de relevage, etc.

- Une description du fonctionnement des dispositifs de rétention et en particulier de la surverse (du trop-plein), qui doit figurer sur la coupe de l'ouvrage pour les bassins enterrés, et le cas échéant, des équipements de dépollution.

Pour les opérations d'aménagement, il est demandé de fournir les cotes du fil d'eau de l'ouvrage et du regard de raccordement, les cotes du terrain naturel, les diamètres des canalisations, la nature des matériaux, ainsi que les prescriptions techniques de mise en œuvre de l'ensemble du système de gestion des eaux pluviales (avaloirs, caniveaux, grilles, etc.).

Pour les opérations entrainant une imperméabilisation à 1 000 m2, le descriptif des ouvrages de traitement, ainsi que les modalités de calcul (dimensionnement) devront être fournis.

Ces prescriptions sont applicables pour les eaux issues des chantiers.

Pour rappel, le règlement pluvial communal ne se substitue pas aux projets soumis à déclaration ou autorisation de la loi sur l'eau.

ANNEXE 6 : ARRETE PREFECTORAL DU 30 AOUT 2012 PORTANT DISPENSE DE DECLARATION DE COUPES D'ARBRES EN ESPACES BOISES CLASSES

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES ET DE LA MER
SERVICE ENVIRONNEMENT ET FORET

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DU VAR

ARRETE PREFECTORAL PORTANT DISPENSE DE DECLARATION DE COUPES D'ARBRES EN ESPACE BOISE CLASSE

Le PREFET du Var,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants relatifs aux espaces boisés et aux déclarations de coupes et abattage d'arbres,

Vu le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme,

Vu l'avis de la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendies des forêts, landes, garrigues et maquis en date du 26 mai 2010,

Vu l'avis du Centre National de la Propriété Forestière en date du 02 août 2012,

Considérant que les bois et forêts classés en espaces boisés à conserver ou à protéger par les documents d'urbanisme des communes doivent pouvoir faire l'objet d'entretien et d'exploitation normale,

Considérant qu'il convient également d'assurer la pérennité de ces espaces boisés classés,

Considérant que le classement en espace boisé classé de certains terrains ne doit pas constituer un obstacle à la mise en œuvre des dispositions édictées en matière de débroussaillement pour assurer la prévention des incendies de forêt, en faciliter la lutte et en limiter les conséquences,

SUR proposition du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,

ARRETE

Article 1er : Sont dispensées de la déclaration préalable prévue par l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, les coupes entrant dans l'une des catégories ainsi définies :

- Catégorie 1 : Coupes rases de taillis simple parvenu à maturité respectant l'ensouchement et permettant la production de rejets suffisants pour le renouvellement du peuplement, ainsi que les coupes préparant une conversion du taillis en taillis sous futaie ou en futaie feuillue.
- Catégorie 2 : Coupes rases de peuplement résineux ou de peuplerale artificielle arrivés à maturité sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de 5 ans à compter de la date de début de la coupe.
- Catégorie 3 : Coupes progressives de régénération de peuplements feuillus ou résineux arrivés à maturité, sous réserve de la reconstitution par semis naturels ou plantations dans un délai de 5 ans à compter du début de la coupe définitive.
- Catégorie 4 : Coupes d'amélioration ou d'éclaircie des peuplements feuillus et résineux traités en futaie régulière effectuées à une rotation de 5 ans minimum et prélevant au maximum le tiers du volume sur pied.
- Catégorie 5 : Coupes prélevant au maximum 30% du volume initial, et respectant ou visant un équilibre des différentes strates de hauteur du peuplement forestier (coupes de futaie irrégulière ou dites de jardinage).
- Catégorie 6 : Coupes réalisées dans les haies, les boisements linéaires de moins de 30 mètres de large et dans les bandes boisées bordant les cours d'eau sur une largeur de 30 mètres de part et d'autre des deux rives, prélevant moins du tiers du volume ou moins de la moitié des tiges sur pied et préservant la continuité écologique de la ripisylve.
- Catégorie 7 : coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres, notamment après incendie.

Article 2 : Les catégories de coupes 1, 2 et 6 telles que définies à l'article 1er ci-dessus ne sont dispensées de la déclaration préalable que si :

- les surfaces parcourues par ces coupes en un an se trouvent inférieures ou égales à 1 hectare si la pente est supérieure à 100%, ou inférieures ou égales à 5 hectares si la pente est de 40 à 100 %, ou inférieures ou égales à 10 hectares si la pente est inférieure à 40%,
- les parcelles à exploiter ne sont pas situées dans :

• une zone urbaine ou d'urbanisation future délimitée par un document d'urbanisme rendu public ou approuvé,

- une zone d'habitat délimitée par un plan d'urbanisme ou un projet d'aménagement approuvé,
- une zone d'aménagement concerté faisant l'objet d'un plan d'aménagement de zone approuvé (P.A.Z.),
- les périmètres rapprochés de captage,
- les périmètres de protection des monuments historiques ou des bâtiments classés,
- les périmètres de protection des sites classés ou inscrits,

Article 3 : Sont autorisées, en application des articles L. 130-1 (alinéa 8) et R. 130-1 (alinéa 6) du code de l'urbanisme, et à ce titre dispensées de la déclaration préalable prévue par les articles L. 130-1 (alinéa 5) et R. 130-1 (alinéa 1), les coupes entrant dans la catégorie suivante : « *coupes et abattages d'arbres nécessaires à la mise en œuvre des dispositions relatives aux articles L. 131-7 et 8, L. 131- 10 à 18, L. 133- 3 et 4, L. 134- 2, L. 134-4 à 6, L. 134- 8 à 14, L. 134-17, L. 163-5, R. 131- 5 et 6, R. 131-13 à 17, R. 134-2, R. 134-4 à 6 du code forestier, prescrivant des débroussaillements ou des dispositions relatives au débroussaillement édictés par l'autorité administrative ou judiciaire en application des mêmes articles.* »

Article 4 : Toutes les coupes qui ne répondent ni aux caractéristiques définies aux articles 1 à 3, ni à celles listées à l'article L 130.I du Code de l'Urbanisme, restent soumises à déclaration préalable conformément aux articles L. 130-1 et R 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Article 5 : Les arrêtés préfectoraux du 24 juillet 1979 modifié portant réglementation d'autorisation de coupes par catégories de forêts dans le département du Var et du 21 février 2011 portant dispense de déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres rendus nécessaires à la mise en œuvre du débroussaillement obligatoire et des équipements DFCI sont abrogés.

Article 6 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux introduit auprès du préfet du Var ou d'un recours contentieux par saisine du Tribunal administratif de Toulon, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Article 7 : Le secrétaire général de la préfecture du Var, le directeur de cabinet du préfet, les sous-préfets d'arrondissement, les maires, le directeur départemental de la sécurité publique, le colonel commandant le groupement de gendarmerie, le directeur départemental des territoires et de la mer, le directeur de l'agence interdépartementale de l'Office National des Forêts Alpes Maritimes-Var, le directeur départemental des services d'incendie et de secours, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture, affiché dans les communes du département et dont ampliation sera adressée au président du Centre Régional de la Propriété Forestière et au directeur de l'agence interdépartementale de l'Office National des Forêts.

Fait à TOULON, le 30 AOUT 2012

Le PREFET

Paul MOURIER

ANNEXE 7 : SCHEMA D'IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET DES ANNEXES EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

