

DÉPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE SILLANS LA CASCADE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE
N°1 DU PLU

2. RÈGLEMENT



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

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
CHAPITRE 1 : ZONE UA	11
CHAPITRE 3 : ZONE UC	26
CHAPITRE 5 : ZONE UE	33
CHAPITRE 6 : ZONE UF	40
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	46
CHAPITRE 1 : ZONE 1AUA	47
CHAPITRE 2 : ZONE 1AUB	49
CHAPITRE 2 : ZONE 1AUP	54
CHAPITRE 3 : ZONE 2AU	57
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	59
CHAPITRE 1 : ZONE A	60
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	65
CHAPITRE 1 : ZONE N	66
TITRE VI ANNEXES	71
CHAPITRE 1 : ANNEXES AU REGLEMENT DE LA ZONE A	72
CHAPITRE 2 : ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5-7 DU CODE DE L'URBANISME	73
CHAPITRE 3 : ARTICLE L134-15 DU CODE FORESTIER	74

Précision : pour une lecture plus aisée, les modifications réglementaires introduites via la modification simplifiée n°1 du PLU figurent en rouge dans le présent document. Les suppressions de dispositions réglementaires figurent en rouge barré.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SILLANS LA CASCADE.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVE A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1- Les articles L.111-3, L.111-10, L.421-4, L.421-5, R.111-2, R.111-3, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14 (dans les zones NA seulement), R.111-14-2 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme ;

2 – Les Servitudes d'Utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières et qui sont reportées sur les documents correspondants (annexes) ;

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et naturelles.

Sur les plans, figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.
- Les bâtiments identifiés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme repérés par une étoile dont la restauration est autorisée.
- Les zones non aedificandi (non constructible) en raison de la présence de trop fortes contraintes en terme d'assainissement autonome
- La trame du risque inondation

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

- la zone UA correspondant au village historique
- la zone UB correspondant à l'extension du village avec assainissement collectif
- la zone UC correspondant au quartier des Infournières, sans assainissement collectif
- la zone UD correspondant aux groupes d'habitations de moindre ampleur, sans assainissement collectif
- la zone UE correspondant aux équipements publics
- la zone UF correspondant à la structure d'accueil des personnes âgées

2 - Les zones d'urbanisation future auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les suivantes :

- la zone 1AUa correspondant à la création d'un ensemble d'habitations aux Hautes Rescassoles
- la zone 1AUb correspondant à un secteur destiné aux activités au Plan
- les zones 1AUc correspondant à des secteurs ayant pour vocation à accueillir un parc photovoltaïque
- la zone 2AU délimitant une réserve foncière de la commune pour un projet d'habitat

3 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont les suivantes :

- la zone A correspondant aux terres exploitées ou ayant une forte valeur agricole
- la zone Aa correspondant à une protection d'un secteur paysager
- la zone Ai correspondant à la structure de l'IME

4 - Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont les suivantes :

- la zone N correspondant aux espaces naturels
- la zone Nd correspondant aux espaces naturels sensibles
- la zone Ne correspondant à un secteur d'aménagement d'aire de stationnement et d'équipement collectif

ARTICLE 4 - 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 bâtiments avoisinants. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans les secteurs où les dispositions des titres II à V du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 10 et 12 à 14.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'électricité, ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5 à 14 et sont autorisés dans tous types de zones.

ARTICLE 6 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Toutes opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, sont soumises aux dispositions relatives à l'archéologie préventive mises en œuvre par la loi n° 2001-44 du 17 Janvier 2001 et ses décrets d'application notamment le décret n° 2002/89 du 16 Janvier 2002 concernant les procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Selon les termes du décret du 16 Janvier 2002, le préfet de région a compétence pour prescrire les mesures nécessaires à la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique par :

- des prescriptions immédiates pouvant comporter la réalisation d'un diagnostic archéologique et/ou l'obligation de conserver tout ou partie du site ou de modifier la consistance du projet,
- des prescriptions postérieures au diagnostic pouvant comporter la réalisation d'une fouille et/ou la modification du projet.

Dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme, les prescriptions édictées par le préfet de région donnent lieu à une mention précisant que les aménagements, ouvrages ou travaux autorisés ne peuvent être entrepris qu'après l'accomplissement de ces prescriptions.

Par ailleurs, lorsqu'un diagnostic ou une fouille archéologique sont prescrits, la durée de validité des autorisations est prolongée d'une durée égale à celle de la réalisation des opérations.

Les autorisations ou les procédures concernées par ces nouvelles dispositions sont les suivantes :

- Les permis de construire, permis de démolir, autorisation d'installations et travaux divers lorsque les aménagements, les ouvrages ou travaux concernés sont localisés dans une zone géographique et/ou excèdent un seuil d'emprise au sol préalablement définis par arrêté du préfet de région,
- Toutes les autorisations de lotir,
- Toutes les créations de zones d'aménagement concertées,

Les zones et les seuils concernés sont déterminés par arrêté du préfet de région et tenus à dispositions du public dans les préfectures ainsi que dans les mairies.

La liste des zones de sites historiques et archéologiques figure en annexe du plan local d'urbanisme, mais ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement repérés; des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles.

Les dossiers complets d'autorisations d'urbanisme et de procédures assujettis aux dispositions de la loi précitée seront transmis sous couvert du préfet du département du Var (bureau de l'urbanisme et des affaires foncières) par lettre de saisine à l'attention du préfet de région.

Les services compétents de la préfecture de région (DRAC service régional de l'archéologie) édicteront éventuellement des prescriptions.

Dans le cas de prescriptions, l'INRAP (institut national de recherches archéologiques préventives) adresse à la personne qui projette les travaux un projet de convention qui sera conclu entre les deux parties. Cet établissement public national à caractère administratif est un établissement qui reprend les droits et obligations de l'association des fouilles archéologiques nationales (AFAN) pour réaliser les diagnostics et opérations de fouilles d'archéologie préventive pour lesquelles il dispose d'un monopole.

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE D'INONDATION

Atlas des Zones Inondables du Var

En décembre 2008, la Préfecture et la Direction Régionale de l'Environnement ont publié un Atlas des Zones Inondables. Cet ouvrage sert de référence en l'absence de Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Ce risque est donc connu et ne peut être négligé ou volontairement occulté.

Un report indicatif sur les documents de zonage du P.L.U. expose les secteurs concernés. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres précis.

Interprétation de l'Atlas des Zones Inondables

Aucune construction hors ouvrages techniques n'est permise dans les lits mineur et moyen. Dans les zones de lit majeur, une étude hydrogéologique complémentaire est demandée. Dans tous les cas, les sous-sols (hors vides sanitaires) y sont interdits et le plancher devra être surélevé d'une hauteur indiquée par l'étude hydrogéologique. Les murs bahut sont interdits. En outre, les clôtures doivent avoir une perméabilité d'au moins 80%.

Concernant spécifiquement la zone UBa, une étude de vulnérabilité a été réalisée en mars 2012 par INGEROP. Cette étude est annexée au PLU en tant que pièce n°14. Les aménagements doivent se conformer aux recommandations de cette étude.

ARTICLE 8 - ELEMENTS BATIS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». A ce titre, le présent PLU identifie un certain nombre de bâtiments remarquables, identifiés par une étoile et un n° sur les documents graphiques.

Les travaux réalisés sur un Bâtiment protégé identifié par les documents graphiques du règlement doivent respecter les matériaux d'origine ainsi que le plan des façades. Au sein des espace naturels identifiés, aucun aménagement imperméabilisant ou dénaturant le sol n'est autorisé. Le chapitre 2 des annexes du présent règlement dresse la liste des éléments identifiés.

ARTICLE 9 - LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

Alignement : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

Annexe : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes. ~~Les annexes ne sont pas contiguës aux bâtiments principaux.~~

Arbre de haute tige : Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR – NF V 12 051 – 054 et 055.

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

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

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

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

Construction : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations qui entrent dans le champ d'application du droit des sols, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration préalable.

Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- > les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public,
- > les crèches et haltes garderies,
- > les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- > les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur,
- > les établissements pénitentiaires,
- > les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraites (EHPAD)....,
- > les établissements d'action sociale,
- > les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
- > les établissements sportifs à caractère non commercial,
- > les lieux de culte,

- > les parcs d'exposition,
- > les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...),

Construction à usage d'hébergement hôtelier : il s'agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil,...).

Constructions à usage d'artisanat :

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

Constructions à usage de commerces :

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

~~**Emprise au sol :** elle se définit par le rapport entre la superficie au sol qu'occupe la projection verticale des bâtiments (exception faite des ouvrages enterrés) et la superficie du terrain.~~

Emprise au sol :

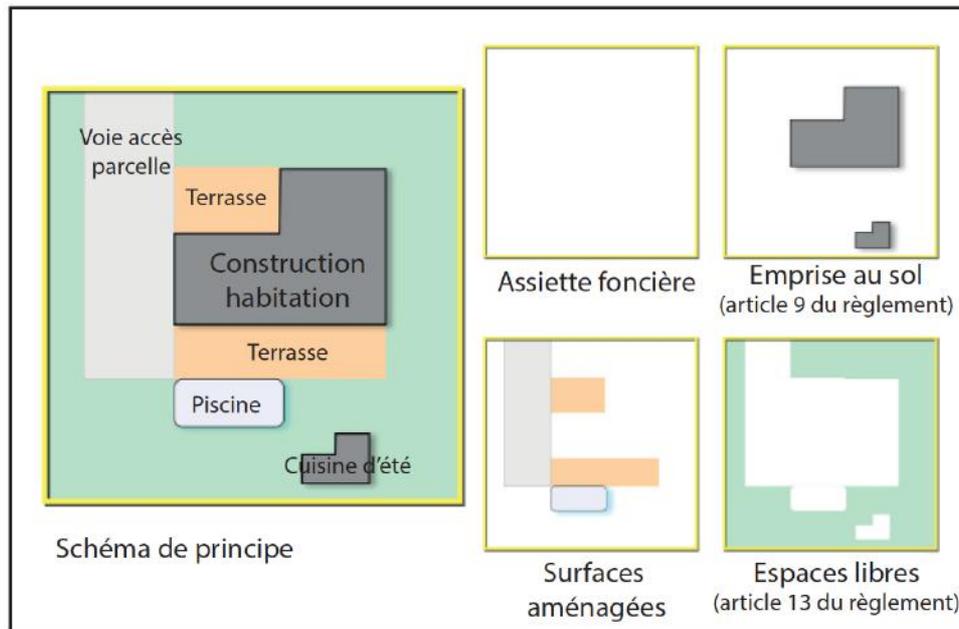
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (définition 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 des espaces non imperméabilisés et correspondant aux parties du terrain libres de toute construction (habitation, annexes fermées, etc...) ou de tout aménagement (voie d'accès, aire de stationnement, terrasse, piscine, etc...). Le calcul du coefficient d'espace libre se fait donc par la déduction, à l'échelle du terrain de référence, de l'emprise au sol des constructions et de l'emprise au sol de ces divers aménagements, selon le schéma de principe présenté ci-après :



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

Extension :

Une extension consiste en un agrandissement d'une construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. Une extension peut être horizontale ou verticale et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade d'un terrain : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

Foisonnement : phénomène selon lequel tous les usagers d'un parc de stationnement public ou privé ne stationnent pas leur véhicule simultanément.

Logement de fonction : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

Logement social : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Lotissement : constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partages ou de locations, d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

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

Reconstruction après sinistre : lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne permettent pas la reconstitution d'un bâtiment sinistré, la reconstruction de ce bâtiment est admise conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme avec une volumétrie à l'identique de celle du bâtiment sinistré, légalement autorisé. Toutefois, dans les parties concernées par les Plans de Prévention des Risques Inondation et Feux de Forêts approuvés sur la commune, les reconstructions à l'identique sont assujetties au respect des règles de ces documents opposables.

Sol naturel : il s'agit du sol existant avant travaux.

Terrain ou unité foncière : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

Article 10 – Dispositions relatives à la diversité commerciale

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au village historique. Les bâtiments sont construits en ordre continu et les présentes règles visent à sauvegarder la forme urbaine traditionnelle.

Des mesures de protection du patrimoine architectural et du cadre paysager sont nécessaires pour ne pas gêner la lecture du village : intégration du bâti, aspect extérieur, etc.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt et d'agriculture,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles visées à l'article UA2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés),
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme,
- tout changement de destination d'un rez-de-chaussée occupé par une activité commerciale

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, uniquement si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont compatibles et nécessaires à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'électricité, ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5 à 14.

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment,

de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins de ramassage des ordures ménagères, de sécurité et du matériel de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.

4.2 - Assainissement

Toute construction doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau et les règles municipales de raccordement audit réseau.

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

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

L'évacuation des eaux dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

4.4 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication (téléphonie, fibre, etc.) sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

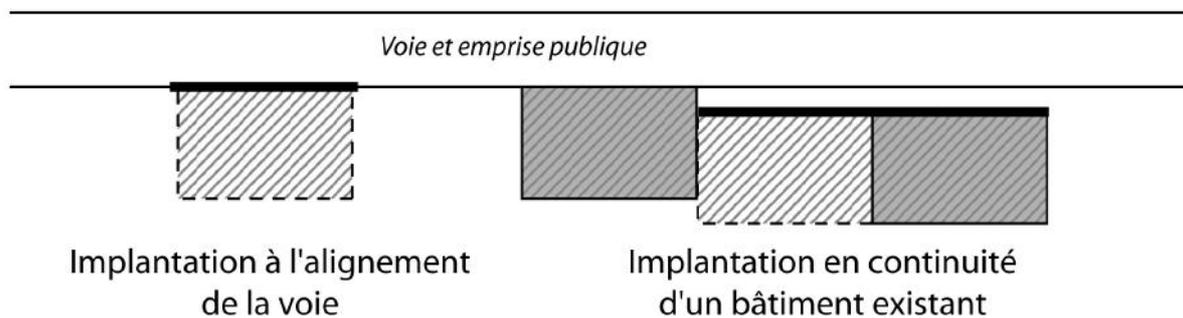
6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent être implantées : à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetée lorsque cet alignement est déjà matérialisé par l'implantation des immeubles voisins, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

Lors d'une reconstruction, les constructions situées à l'angle de deux voies doivent respecter un pan coupé d'au moins deux mètres de côté.

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

- lorsque la construction projetée est une annexe placée à l'arrière d'un bâtiment situé à l'alignement
- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement
- lorsque la construction projetée est une extension d'un bâtiment existant situé en retrait
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas tenus aux dispositions de l'article UA6.

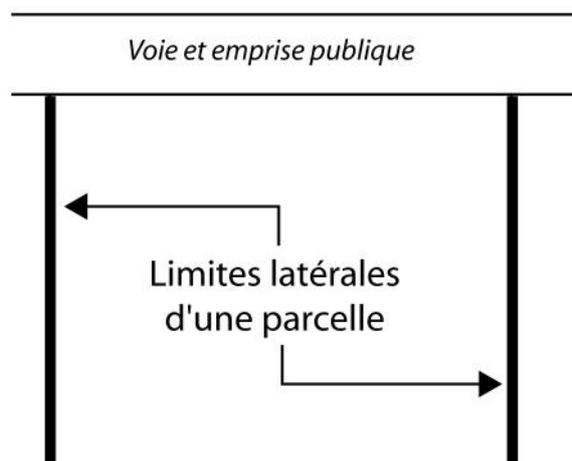


ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre. Pour assurer cette continuité, le bâtiment à construire peut enjamber un passage ou être relié à la limite latérale par des éléments maçonnés intermédiaires (murs, annexes, garages...).

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, visant à améliorer leur aspect et permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

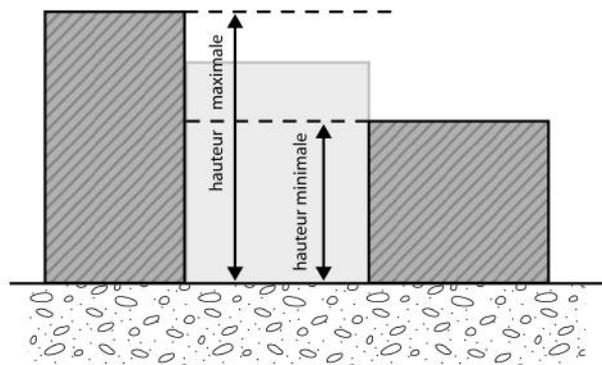
Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout du toit d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé. A défaut de bâtiment limitrophe, il sera fait référence aux constructions les plus proches.

Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

En cas de reconstruction, la hauteur du bâtiment peut être égale à celle de la construction initiale.

**ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****11.1. Dispositions générales**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif

En ce qui concerne ces ouvrages techniques divers :

- le but à atteindre est de les intégrer au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.
- ils seront soit intégrés à l'intérieur des bâtiments existants, soit accolés aux bâtiments existants ou futurs, dont on s'inspirera pour leur réalisation de manière à parfaire leur intégration, soit édifiés à côté d'ouvrages existants de manière à former un ensemble cohérent.
- chaque ouvrage ou équipement devra faire l'objet, lors de la demande de déclaration de travaux ou de permis de construire, de mesures d'accompagnement et d'intégration paysagère.

11.3. Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques du centre ancien ainsi que celles des façades existantes et des couvertures.

L'objectif recherché ci-dessus ne doit pas pour autant aboutir à un mimétisme architectural pouvant être qualifié esthétiquement de pastiche. Ainsi l'architecture contemporaine peut prendre place dans l'histoire architecturale sillanaise.

Ainsi, les prescriptions du présent 11.3. peuvent ne pas s'appliquer aux constructions d'inspiration contemporaine, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysage bâti environnant.

Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que les constructions principales.

11.4. Les façades

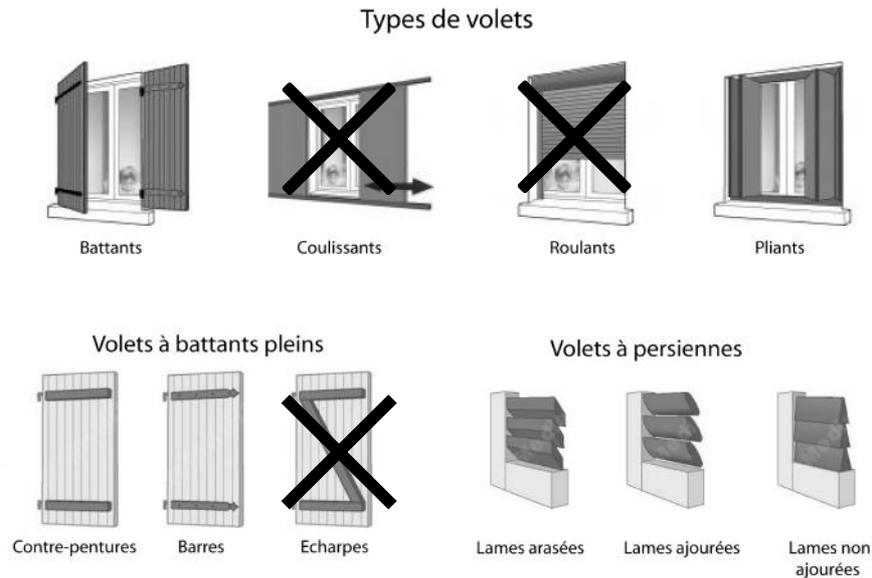
Pour les façades des nouvelles constructions donnant sur le domaine public, elles n'ont qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol.

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes : enduit frottassé, teinté ou badigeonné, pierre appareillée, béton peint. Le blanc est à proscrire, l'emploi de couleur vive n'est pas autorisé. D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation de l'environnement immédiat. La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit être choisie parmi celle de la palette déposée en Mairie.

Les placages de pierres ou d'autres matériaux seront à éviter, sauf exception justifiée par l'architecture. L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit : ils doivent être enduits.

Toutes les menuiseries : persiennes, fenêtres, portes, portillons etc. ainsi que les grilles seront peintes en référence avec les teintes avoisinantes (sauf exception justifiée par l'architecture). Les volets roulants, coulissants et en écharpes sont interdits sur les fenêtres. Les menuiseries seront peintes et non vernies ni laissées en bois apparent.

Les partitions des vantaux de fenêtres seront définies selon le style et l'époque du bâtiment. Pour les volets, on évitera les modèles à barres qui ne sont pas de style régional ; on préférera les volets à lames ou à persiennes.



Les infrastructures liées au confort des constructions doivent être placées préférentiellement sur les façades opposées au domaine public (climatiseurs notamment). Dans le cas où il ne peut en être autrement, l'infrastructure devra être masquée ou intégrée à la façade.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales et gouttières doivent être en zinc ou en fonte et placées verticalement. Pour les constructions neuves, elles seront intégrées dans le bâtiment et non apparentes. Le style dominant doit toutefois rester la génoise sans gouttière.

11.5. Les ouvertures

Dans les constructions à usage d'habitation, les pleins prédominent sur les vides, les façades arrière et les pignons sont peu percés. Les ouvertures devront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant éventuellement des adaptations contemporaines. Elles devront être plus hautes que larges. Si d'autres types d'ouverture sont proposés, leur disposition, leurs dimensions, le rythme des uns par rapport aux autres devront résulter de l'observation du bâti existant afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le paysage environnant.

Ces mesures ne concernent pas les rez-de-chaussée dont l'usage est autre que l'habitation.

11.6. Les toitures

Les toitures seront à une ou deux pentes, inclinées à 30 % maximum, couvertes en tuiles rondes d'une couleur semblable ou se rapprochant de celle des toitures voisines (en général ton paille ou vieilli).

Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, d'autres formes de toiture ou matériaux de couverture pourront être envisagés. Les tropéziennes sont autorisées.

Les panneaux solaires sont autorisés. Ils devront être intégrés à la toiture et non visible de la voirie avoisinante.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue (par exemple : génoise de facture traditionnelle, à partir de tuiles canal, corniche, pierre, plâtre, débord de chevrons).

Les lucarnes et chien-assis de moins de 1m², non conformes à l'architecture traditionnelle, ne seront pas admis.

11.7. Les superstructures

Toute superstructure au delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminée.

Les souches de cheminée pour les conduits de fumée ou de ventilation sont de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons, mais en aucun cas de tuyaux d'amiante ciment ou de tôle. Elles seront réalisées dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

11.8 Les clôtures

Dans un quartier, la clôture est un élément essentiel qui conditionne l'ambiance de la rue et marque la limite entre domaine public et privé : elle constitue en quelque sorte une façade dont l'impact visuel est important, elle doit être adaptée à l'ambiance du quartier et être traitée avec soin.

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées.

Sur rue, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m, elles seront composées :

- soit d'une haie vive,
- soit d'un mur compris entre 0,80 m et 1,20 m,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,40 m et 0,60 m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Les grillages, brise-vue, canisses et les murs en bois à l'alignement ne sont pas admis.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

CHAPITRE 2 : ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à l'extension de l'habitat à proximité du village. Cette zone est connectée au réseau d'assainissement collectif.

Un secteur UBa permet l'implantation de commerces et d'équipements publics. Une étude de vulnérabilité a été réalisée en mars 2012 par INGEROP. Cette étude est annexée au PLU en tant que pièce n°14. Les aménagements réalisés en UBa doivent se conformer aux recommandations de cette étude.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'artisanat autres que celles visées à l'article UB2 ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

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

Uniquement en secteur UBa : les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions à usage d'artisanat sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et que la superficie de plancher soit inférieure à 50m².

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions réglementaires des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13 et 14 de la zone concernée. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'électricité, ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5 à 14.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation identifié par une trame au plan de zonage, les rez-de-chaussée ne doivent pas accueillir de logements.

~~Les annexes implantées librement sur une parcelle sont limitées à 15 m² de superficie de plancher.~~

Tout aménagement, construction et bâtiment édifié en zone UBa doit se conformer aux recommandations de l'étude de vulnérabilité réalisée en mars 2012 par INGEROP. Cette étude est annexée au PLU en tant que pièce n°14.

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Définition de la desserte : la voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération. Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité une emprise de retournement dont l'emprise permet les manœuvres et retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Définition de l'accès : l'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 30%, les voies d'accès seront parallèles aux courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.

Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés à 45 °.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau

Tout terrain, sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservi par un raccordement au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

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

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

Tout rejet d'effluents domestiques (dont les eaux de piscine) ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit. Les caniveaux et fossés font parti du réseau d'eaux pluviales.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales générées par les programmes d'aménagement devront être collectées sur leur emprise sans écoulement dans le domaine public, celles provenant de toute surface imperméabilisée seront collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

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

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les bâtiments et piscines doivent respecter un recul de 5m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Ce recul doit être de 15 mètres à partir de l'axe de la RD22 et de la RD560.

Les portails doivent observer un recul de 2,50 mètres par rapport à l'alignement.

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

Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la

limite séparative soit au minimum égale à la demi-hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les piscines devront également s'implanter à 4 mètres des limites séparatives.

Toutefois l'implantation sur les limites séparatives est autorisée dans le cas des annexes n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit. Ces dernières ne pourront toutefois pas s'implanter sur une longueur supérieure à un tiers de la mitoyenneté.

Ces dispositions s'appliquent également à l'intérieur des lots de lotissement ou des lots issus d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance mesurée perpendiculairement entre les points les plus proches de 2 bâtiments doit être au moins égale à la hauteur (mesurée à l'égout du toit) du bâtiment le plus haut. En outre, cette distance ne pourra être inférieure à 4m sauf pour les constructions annexes qui peuvent s'implanter librement dans le respect des articles UB6 et UB7.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. En zone UB, la surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain est fixée à 12% pour les constructions à destination d'habitation **et leurs annexes**. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UBa.

2. Une emprise différente peut être admise :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- pour l'extension des constructions d'habitation existantes et régulièrement autorisées à la date d'approbation du présent PLU lorsque leur emprise au sol excède le pourcentage défini ci-dessus. Dans ces cas, l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 30% de l'emprise initiale.
- pour les reconstructions après sinistre.

3. En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration d'emprise au sol dans une limite de 50% sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

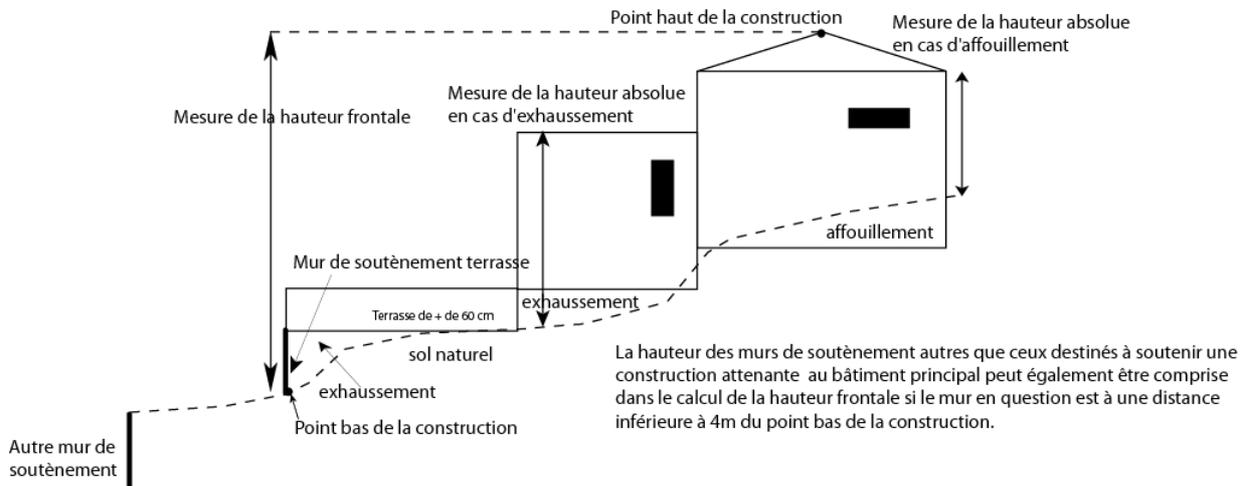
4. En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements comportant des logements intermédiaires au sens de l'article L.302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration d'emprise au sol dans une limite de 30% sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

4. En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive peuvent bénéficier d'une majoration d'emprise au sol dans une limite de 30%.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure :

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.



La hauteur frontale d'une construction édifiée en gradins sur pentes est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et le point le plus haut de la construction dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4m du point bas de la construction.

10.2. En zone UB, la hauteur de toute nouvelle construction ne peut excéder :

- un niveau, sans pouvoir dépasser 4 mètres de hauteur absolue. La construction sur deux niveaux, sans pouvoir excéder 7 mètres, n'est autorisée que sur 40% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation et avec une hauteur frontale limitée à 10 m.
- 3m par rapport au terrain projeté à l'égout du toit pour les constructions annexes.

En zone UB, la hauteur de toute nouvelle construction ne peut excéder :

- 7 mètres, avec une hauteur frontale limitée à 10 m.
- 3m par rapport au terrain projeté à l'égout du toit pour les constructions annexes.

10.3 Les hauteurs fixées au 10.2 peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

10.4. En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration de hauteur dans une limite de 50% sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

10.5. En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements comportant des logements intermédiaires au sens de l'article L.302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration

de hauteur dans une limite de 30% sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

10.6. En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive peuvent bénéficier d'une majoration de hauteur dans une limite de 30%.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif

En ce qui concerne ces ouvrages techniques divers :

- le but à atteindre est de les intégrer au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.
- ils seront soit intégrés à l'intérieur des bâtiments existants, soit accolés aux bâtiments existants ou futurs, dont on s'inspirera pour leur réalisation de manière à parfaire leur intégration, soit édifiés à côté d'ouvrages existants de manière à former un ensemble cohérent.
- chaque ouvrage ou équipement devra faire l'objet, lors de la demande de déclaration de travaux ou de permis de construire, de mesures d'accompagnement et d'intégration paysagère.

11.3. Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Ainsi, les prescriptions du présent 11.3. peuvent ne pas s'appliquer aux constructions d'inspiration contemporaine, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent au paysage bâti environnant.

Les constructions annexes accolées au bâtiment principal doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que ledit bâtiment principal. ~~Pour les annexes implantées librement, seuls les abris de jardin de type chalet en bois sont admis, à l'exclusion des abris fait en palette, contreplaqué ou autres éléments de récupération.~~

11.4. Les façades

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit être choisie parmi celle de la palette déposée en Mairie.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit : ils doivent être enduits.

11.5. Les toitures

Les toitures seront le plus approchant des toitures voisines (en général tuiles canal ou romane de ton paille ou vieilli). Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, d'autres formes de toiture ou matériaux de couverture pourront être envisagés.

Les tropéziennes sont autorisées. Les toits terrasse ou les toits végétalisés sont autorisés.

Les panneaux solaires sont autorisés. Ils devront être intégrés à la toiture et non visible de la voirie avoisinante.

11.6 Les clôtures

Dans un quartier, la clôture est un élément essentiel qui conditionne l'ambiance de la rue et marque la limite entre domaine public et privé : elle constitue en quelque sorte une façade dont l'impact visuel est important, elle doit être adaptée à l'ambiance du quartier et être traitée avec soin.

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées.

Sur rue et en mitoyenneté, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Il observera un retrait depuis la voie de 2,50 mètres. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m, elles seront composées :

- soit d'une haie vive,
- soit d'un mur compris entre 0,80 m et 1,20 m,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,40 m et 0,60 m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Les brise-vues, les canisses et les murs en bois à l'alignement ne sont pas admis.

Dans les zones soumises au risque d'inondation, les murs bahut sont interdits. En outre, les clôtures doivent avoir une perméabilité d'au moins 80%.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

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

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.126-1-2 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ou en versant une participation financière fixée en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

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

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	1 place / 60m ² de superficie de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier	1 place / 3 chambres et par 10 m ² de salle de restaurant	
3. Bureaux	1 place / 35m ² de superficie de plancher	
4. Commerces	1 place/50m ² de superficie de plancher	Le calcul de la superficie de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois, un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50% de la superficie de plancher totale. Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m ² pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m ² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum et 15% maximum de la surface de réserves doit être aménagée.
5. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations	1 place/100m ² de superficie de plancher	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts et représenter au moins 65% du terrain en zone UB et au moins 50% du terrain en secteur UBa

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions de constructions existantes et régulièrement autorisées ou l'aménagement d'annexes sur des terrains sur lesquels ce coefficient est déjà dépassé, pour les constructions bénéficiant du bonus de densité et de hauteur prévu par les dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les reconstructions après sinistre.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

CHAPITRE 3 : ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond aux différents secteurs d'habitat pavillonnaire non reliés au réseau d'assainissement collectif.

Elle comprend les secteurs UCa et UCb de plus faible densité.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'artisanat autres que celles visées à l'article UB2 ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

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

Les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions à usage d'artisanat sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et que la superficie de plancher soit inférieure à 50m².

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront ne pas être soumises aux dispositions réglementaires des articles 5, 6, 7,8, 9, 10, 13 et 14 de la zone concernée. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'électricité, ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5 à 14.

~~Les annexes implantées librement sur une parcelle sont limitées à 15 m² de superficie de plancher.~~

ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Définition de la desserte : la voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération. Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité une emprise de retournement dont l'emprise permet les manœuvres et retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères. Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Définition de l'accès : l'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 30%, les voies d'accès seront parallèles aux courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.

Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés à 45 °.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau

Tout terrain, sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservi par un raccordement au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Dans les secteurs couverts par le Schéma Directeur d'Assainissement approuvé, les installations techniques d'assainissement individuel doivent respecter les prescriptions du dit schéma.

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

Tout rejet d'effluents domestiques (dont les eaux de piscine) ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit. Les caniveaux et fossés font parti du réseau d'eaux pluviales.

Les installations d'assainissement non collectif doivent être implantées à plus de 35 mètres de tout captage d'alimentation en eau potable, à une distance minimale de 5 mètres par

rapport aux constructions à usage d'habitation et à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales générées par les programmes d'aménagement devront être collectées sur leur emprise sans écoulement dans le domaine public, celles provenant de toute surface imperméabilisée seront collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

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

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les bâtiments et piscines doivent respecter un recul de 5m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Ce recul doit être de 15 mètres à partir de l'axe de la RD22 et de la RD560.

Les portails doivent observer un recul de 2,50 mètres par rapport à l'alignement.

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

Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à la demi-hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les piscines devront également s'implanter à 4 mètres des limites séparatives.

Toutefois l'implantation sur les limites séparatives est autorisée dans le cas des annexes n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit. Ces dernières ne pourront toutefois pas s'implanter sur une longueur supérieure à un tiers de la mitoyenneté.

Ces dispositions s'appliquent également à l'intérieur des lots de lotissement ou des lots issus d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance mesurée perpendiculairement entre les points les plus proches de 2 bâtiments doit être au moins égale à la hauteur (mesurée à l'égout du toit) du bâtiment le plus haut. En

outre, cette distance ne pourra être inférieure à 4m sauf pour les constructions annexes qui peuvent s'implanter librement dans le respect des articles UB6 et UB7.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

- 10% en zone UC
- 8% en zone UCa et UCb

2. Une emprise différente peut être admise :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- pour l'extension des constructions d'habitation existantes et régulièrement autorisées à la date d'approbation du présent PLU lorsque leur emprise au sol excède le pourcentage défini ci-dessus. Dans ces cas, l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 30% de l'emprise initiale.
- pour les reconstructions après sinistre.

3. En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive peuvent bénéficier d'une majoration d'emprise au sol dans une limite de 30%.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure :

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

La hauteur frontale d'une construction édifiée en gradins sur pentes est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et le point le plus haut de la construction dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4m du point bas de la construction.

10.2. La hauteur de toute nouvelle construction ne peut excéder :

- un niveau, sans pouvoir dépasser 4 mètres de hauteur absolue. La construction sur deux niveaux, sans pouvoir excéder 7 mètres, n'est autorisée que sur 30% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation et avec une hauteur frontale limitée à 10 m.
- 3m par rapport au terrain projeté à l'égout du toit pour les constructions annexes.

10.3 Les hauteurs fixées au 10.2 peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

10.4. En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive peuvent bénéficier d'une majoration de hauteur dans une limite de 30%.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif

En ce qui concerne ces ouvrages techniques divers :

- le but à atteindre est de les intégrer au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.
- ils seront soit intégrés à l'intérieur des bâtiments existants, soit accolés aux bâtiments existants ou futurs, dont on s'inspirera pour leur réalisation de manière à parfaire leur intégration, soit édifiés à côté d'ouvrages existants de manière à former un ensemble cohérent.
- chaque ouvrage ou équipement devra faire l'objet, lors de la demande de déclaration de travaux ou de permis de construire, de mesures d'accompagnement et d'intégration paysagère.

11.3. Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Ainsi, les prescriptions du présent 11.3. peuvent ne pas s'appliquer aux constructions d'inspiration contemporaine, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages bâtis environnants.

Les constructions annexes accolées au bâtiment principal doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que ledit bâtiment principal. ~~Pour les annexes implantées librement, seuls les abris de jardin de type chalet en bois sont admis, à l'exclusion des abris fait en palette, contreplaqué ou autres éléments de récupération.~~

11.4. Les façades

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit être choisie parmi celle de la palette déposée en Mairie.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit : ils doivent être enduits.

11.5. Les toitures

Les toitures seront le plus approchant des toitures voisines (en général tuiles canal ou romane de ton paille ou vieilli). Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, d'autres formes de toiture ou matériaux de couverture pourront être envisagés.

Les tropéziennes sont autorisées. Les toits terrasse ou les toits végétalisés sont autorisés.

Les panneaux solaires sont autorisés. Ils devront être intégrés à la toiture et non visible de la voirie avoisinante.

11.6 Les clôtures

Dans un quartier, la clôture est un élément essentiel qui conditionne l'ambiance de la rue et marque la limite entre domaine public et privé : elle constitue en quelque sorte une façade dont l'impact visuel est important, elle doit être adaptée à l'ambiance du quartier et être traitée avec soin.

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées.

Sur rue et en mitoyenneté, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m, elles seront composées :

- soit d'une haie vive,
- soit d'un mur compris entre 0,80 m et 1,20 m,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,40 m et 0,60 m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Les brise-vues, les canisses et les murs en bois à l'alignement ne sont pas admis.

Dans les zones soumises au risque d'inondation, les murs bahut sont interdits. En outre, les clôtures doivent avoir une perméabilité d'au moins 80%.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	1 place / 60m ² de superficie de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier	1 place / 3 chambres et par 10 m ² de salle de restaurant	
3. Bureaux	1 place / 35m ² de superficie de plancher	
4. Commerces	1 place/50m ² de superficie de plancher	Le calcul de la superficie de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois, un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50% de la superficie de plancher totale. Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m ² pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m ² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum et 15% maximum de la surface de réserves doit être aménagée.
5. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations	1 place/100m ² de superficie de plancher	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur	

	regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
--	--	--

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts et représenter au moins 75% du terrain en zone UC et 80% du terrain en zone UCa et UCb.

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

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

CHAPITRE 5 : ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond au secteur d'équipement public, de structures sportives et d'accueil touristique.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel, artisanal et d'agriculture,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles visées à l'article UE2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés), **à l'exception de ceux liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**
- les constructions à usage d'habitation autre que celles mentionnées à l'article UE2
- les commerces autres que ceux mentionnés à l'article UE2

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

Les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions à usage d'habitat uniquement si elles sont destinées à l'hébergement du personnel nécessaire au bon fonctionnement des installations présentes.

Les commerces autres que ceux nécessaires au fonctionnement d'un camping sont interdits.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'électricité, ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5 à 14.

L'aménagement de camping est autorisé à la condition d'être limité à 50 emplacement à l'hectare.

Les habitations légères de loisirs sont autorisées à la condition d'être limitées à 40 emplacements à l'hectare.

ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Définition de la desserte : la voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération. Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité une emprise de retournement dont l'emprise permet les manœuvres et retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Définition de l'accès : l'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 30%, les voies d'accès seront parallèles aux courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.

Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés à 45 °.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau

Tout terrain, sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservi par un raccordement au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

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

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

Tout rejet d'effluents domestiques (dont les eaux de piscine) ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit. Les caniveaux et fossés font parti du réseau d'eaux pluviales.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales générées par les programmes d'aménagement devront être collectées sur leur emprise sans écoulement dans le domaine public, celles provenant de toute surface imperméabilisée seront collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

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

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les bâtiments et piscines doivent respecter un recul de 5m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les portails doivent observer un recul de 2,50 mètres par rapport à l'alignement.

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

Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à la demi-hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les piscines devront également s'implanter à 4 mètres des limites séparatives.

Toutefois l'implantation sur les limites séparatives est autorisée dans le cas des annexes n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit. Ces dernières ne pourront toutefois pas s'implanter sur une longueur supérieure à un tiers de la mitoyenneté.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance mesurée perpendiculairement entre les points les plus proches de 2 bâtiments doit être au moins égale à la hauteur (mesurée à l'égout du toit) du bâtiment le plus haut. En outre, cette distance ne pourra être inférieure à 4m sauf pour les constructions annexes qui peuvent s'implanter librement dans le respect des articles UB6 et UB7.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

- 15% pour les constructions à destination d'hébergement touristique
- 2% pour les constructions liées et complémentaires à l'activité de camping

2. Une emprise différente peut être admise :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- pour l'extension des constructions d'habitation existantes et régulièrement autorisées à la date d'approbation du présent PLU lorsque leur emprise au sol excède le pourcentage défini ci-dessus. Dans ces cas, l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 30% de l'emprise initiale.
- pour les reconstructions après sinistre.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure :

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

La hauteur frontale d'une construction édifiée en gradins sur pentes est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et le point le plus haut de la construction dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4m du point bas de la construction.

10.2. La hauteur de toute nouvelle construction ne peut excéder :

- un niveau, sans pouvoir dépasser 4 mètres de hauteur absolue pour les bâtiments liés à l'activité de camping ou d'hébergement touristique. La construction sur deux niveaux, sans pouvoir excéder 7 mètres, n'est autorisée que sur 50% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation et avec une hauteur frontale limitée à 10 m.
- 10m de hauteur absolue et 15m de hauteur frontale pour les bâtiments destinés à de l'équipement public.
- 3m par rapport au terrain projeté à l'égout du toit pour les constructions annexes.

10.3 Les hauteurs fixées au 10.2 peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt

des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif

En ce qui concerne ces ouvrages techniques divers :

- le but à atteindre est de les intégrer au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.
- ils seront soit intégrés à l'intérieur des bâtiments existants, soit accolés aux bâtiments existants ou futurs, dont on s'inspirera pour leur réalisation de manière à parfaire leur intégration, soit édifiés à côté d'ouvrages existants de manière à former un ensemble cohérent.
- chaque ouvrage ou équipement devra faire l'objet, lors de la demande de déclaration de travaux ou de permis de construire, de mesures d'accompagnement et d'intégration paysagère.

11.3. Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Les prescriptions du présent 11.3 peuvent ne pas s'appliquer aux constructions d'inspiration contemporaine, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent au paysage bâti environnant.

Les constructions annexes accolées au bâtiment principal doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que ledit bâtiment principal. Pour les annexes implantées librement, seuls les abris de jardin de type chalet en bois sont admis, à l'exclusion des abris fait en palette, contreplaqué ou autres éléments de récupération.

11.4. Les façades

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit être choisie parmi celle de la palette déposée en Mairie.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit : ils doivent être enduits.

11.5. Les toitures

Les toitures seront le plus approchant des toitures voisines (en général tuiles canal, romane de ton paille ou vieilli ou de type "stop"). Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, d'autres formes de toiture ou matériaux de couverture pourront être envisagés. En cas de toitures, elles devront être à une ou deux pentes et ne pas excéder 30%.

Les panneaux solaires sont autorisés. Ils devront être intégrés à la toiture et non visible de la voirie avoisinante.

Les souches doivent être simples, sans couronnement ou ornementation. Elles doivent être enduites du même revêtement que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement afin d'éviter des hauteurs de souche trop importantes.

11.6 Les clôtures

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m, elles seront composées :

- soit d'une haie vive,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,40 m et 0,60 m surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive.

Les brise-vues, les canisses et les murs en bois à l'alignement ne sont pas admis.

11.7 Aménagements extérieurs

Les réservoirs destinés au stockage de combustible doivent être soit enterrés, soit masqués par des haies vives.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

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

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.126-1-2 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ou en versant une participation financière fixée en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

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

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	1 place / 60m ² de superficie de plancher	
2. Hébergement hôtelier	1 place par chambre et par 10 m ² de salle de restaurant	
3. Camping et parcs résidentiels de loisirs	1 place par emplacement de tente, caravane et habitation légère	
4. Commerces	1 place/50m ² de superficie de plancher	Le calcul de la superficie de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois, un commerce est réglementé par la catégorie «entrepôts» lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50% de la superficie de plancher totale.
5. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations	1 place/100m ² de superficie de plancher	

		Pour les livraisons : si surfaces de réserves $\leq 200\text{m}^2$ pas de norme imposée ; si surfaces de réserves $> 200\text{m}^2$: une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum et 15% maximum de la surface de réserves doit être aménagée.
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts et représenter au moins 20% du terrain.

Dans les terrains de camping caravanning et dans les parcs résidentiels de loisirs, il doit être planté un arbre de haute tige minimum par emplacement.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

CHAPITRE 6 : ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE

Ce secteur correspond à la zone d'implantation d'une résidence service.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'artisanat ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

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

Les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront ne pas être soumises aux dispositions réglementaires des articles 5, 6, 7,8, 9, 10, 13 et 14 de la zone concernée. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'électricité, ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5 à 14.

Les annexes implantées librement sur une parcelle sont limitées à 15 m² de superficie de plancher.

ARTICLE UF 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Définition de la desserte : la voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité une emprise de retournement dont l'emprise permet les manœuvres et retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Définition de l'accès : l'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 30%, les voies d'accès seront parallèles aux courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.

Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés à 45 °.

3.3. Cheminements piétonniers : la zone doit permettre un cheminement piétonnier qui soit praticable par les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau

Tout terrain, sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservi par un raccordement au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

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

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

Tout rejet d'effluents domestiques (dont les eaux de piscine) ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit. Les caniveaux et fossés font parti du réseau d'eaux pluviales.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales générées par les programmes d'aménagement devront être collectées sur leur emprise sans écoulement dans le domaine public, celles provenant de toute surface imperméabilisée seront collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

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

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UF 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les bâtiments et piscines doivent respecter un recul de 4m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

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

Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à la demi-hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les piscines devront également s'implanter à 4 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

- 10% pour les constructions à destination de loisirs et de services
- 6% pour les constructions à destination d'habitation

2. Une emprise différente peut être admise :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure :

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

La hauteur frontale d'une construction édifiée en gradins sur pentes est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et le point le plus haut de la construction dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4m du point bas de la construction.

10.2. La hauteur de toute nouvelle construction ne peut excéder :

- deux niveaux, sans pouvoir dépasser 7,5 mètres de hauteur absolue pour les constructions à destination d'habitation. La construction sur trois niveaux, sans pouvoir excéder 11 mètres, n'est autorisée que sur 50% de l'emprise au sol de la construction.
- 7,5m de hauteur absolue et frontale pour les bâtiments de loisirs et de services.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif

En ce qui concerne ces ouvrages techniques divers :

- le but à atteindre est de les intégrer au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.
- ils seront soit intégrés à l'intérieur des bâtiments existants, soit accolés aux bâtiments existants ou futurs, dont on s'inspirera pour leur réalisation de manière à parfaire leur intégration, soit édifiés à côté d'ouvrages existants de manière à former un ensemble cohérent.
- chaque ouvrage ou équipement devra faire l'objet, lors de la demande de déclaration de travaux ou de permis de construire, de mesures d'accompagnement et d'intégration paysagère.

11.3. Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Ainsi, les prescriptions du présent 11.3. peuvent ne pas s'appliquer aux constructions d'inspiration contemporaine, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages bâti environnant.

Les constructions annexes accolées au bâtiment principal doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que ledit bâtiment principal. Pour les annexes implantées librement, seuls les abris de jardin de type chalet en bois sont admis, à l'exclusion des abris fait en palette, contreplaqué ou autres éléments de récupération.

11.4. Les façades

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit être choisie parmi celle de la palette déposée en Mairie.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit : ils doivent être enduits.

11.5. Les toitures

Les toitures seront le plus approchant des toitures voisines (en général tuiles canal ou romane de ton paille ou vieilli). Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, d'autres formes de toiture ou matériaux de couverture pourront être envisagés.

Les tropéziennes sont autorisées. Les toits terrasse ou les toits végétalisés sont autorisés.

Les panneaux solaires sont autorisés. Ils devront être intégrés à la toiture et non visible de la voirie avoisinante.

11.6 Les clôtures

Dans un quartier, la clôture est un élément essentiel qui conditionne l'ambiance de la rue et marque la limite entre domaine public et privé : elle constitue en quelque sorte une façade dont l'impact visuel est important, elle doit être adaptée à l'ambiance du quartier et être traitée avec soin.

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées.

Sur rue et en mitoyenneté, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m, elles seront composées :

- soit d'une haie vive,
- soit d'un mur compris entre 0,80 m et 1,20 m,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,40 m et 0,60 m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Les brise-vues, les canisses et les murs en bois à l'alignement ne sont pas admis.

Dans les zones soumises au risque d'inondation, les murs bahut sont interdits. En outre, les clôtures doivent avoir une perméabilité d'au moins 80%.

ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENT

Sur l'ensemble de la zone UF, doit être réalisée 1 place de stationnement pour 45 m² de superficie de plancher.

ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts et représenter au moins 20% du terrain.

Les parcs de stationnement devront être planté avec un arbre de haute tige pour trois places. Pour des motifs pratiques ou paysagers, les arbres peuvent être regroupés.

ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : ZONE 1AU α

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU α correspond à un secteur d'habitat au sein duquel la réalisation des constructions et bâtiments doit être faite par le biais d'une seule opération d'aménagement. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements internes à la zone et par le respect des orientations d'aménagement définies pour ce secteur.

ARTICLE 1AU α 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont applicables les dispositions de l'article 1 de la zone UB.

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

Dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- les voies, les réseaux d'eau, d'assainissement collectif le cas échéant et d'électricité sont réalisés de manière à ne pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone
- la défense incendie du projet est assurée

Les occupations et utilisations du sol admises sont celles résultant de l'application des articles 1 et 2 de la zone UB.

Dans le cas où les conditions ne sont pas remplies, seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'électricité, ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5 à 14.

ARTICLE 1AU α 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les prescriptions applicables sont celles de la zone UB.

ARTICLE 1AU α 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les prescriptions applicables sont celles de la zone UB.

ARTICLE 1AU α 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

ARTICLE 1AUα 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les prescriptions applicables sont celles de la zone UB.

ARTICLE 1AUα 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les prescriptions applicables sont celles de la zone UB.

ARTICLE 1AUα 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les prescriptions applicables sont celles de la zone UB.

ARTICLE 1AUα 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les prescriptions applicables sont celles de la zone UB.

ARTICLE 1AUα 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les prescriptions applicables sont celles de la zone UB.

ARTICLE 1AUα 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions applicables sont celles de la zone UB.

ARTICLE 1AUα 12 – STATIONNEMENT

Les prescriptions applicables sont celles de la zone UB.

ARTICLE 1AUα 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les prescriptions applicables sont celles de la zone UB.

ARTICLE 1AUα 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

CHAPITRE 2 : ZONE 1Aub

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1Aub correspond à la zone réservée principalement aux activités artisanales et tertiaires. Le secteur est insuffisamment équipé et l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements internes à la zone et par le respect des orientations d'aménagement définies.

ARTICLE 1Aub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- les constructions à usage d'habitation, y compris logement de fonction
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme,

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

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'électricité, ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5 à 14.

ARTICLE 1Aub 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Définition de la desserte : la voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération. Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité une emprise de retournement dont l'emprise permet les manœuvres et retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour. Aux intersections, les

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

3.2. Définition de l'accès : l'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 30%, les voies d'accès seront parallèles aux courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.

Un seul accès commun à toute la zone est accepté sur la RD560, conformément à l'orientation d'aménagement.

ARTICLE 1Aub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau

Tout terrain, sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservi par un raccordement au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Dans les secteurs couverts par le Schéma Directeur d'Assainissement approuvé, les installations techniques d'assainissement individuel doivent respecter les normes en vigueur.

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

Selon les réglementations en vigueur, les effluents issus d'activités peuvent être soumis à un prétraitement avant rejet.

Tout rejet d'effluents domestiques (dont les eaux de piscine) ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit. Les caniveaux et fossés font partie du réseau d'eaux pluviales.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sans écoulement dans le domaine public, celles provenant de toute surface imperméabilisée seront collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

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

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1Aub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

ARTICLE 1Aub 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions doivent s'implanter à un minimum de 15 m des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1Aub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à un minimum de 15 m des limites séparatives.

ARTICLE 1Aub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non règlementé.

ARTICLE 1Aub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de l'unité foncière

ARTICLE 1Aub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure :

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

La hauteur frontale d'une construction édifiée en gradins sur pentes est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et le point le plus haut de la construction dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4m du point bas de la construction.

10.2. La hauteur de tout bâtiment ne doit pas excéder :

- 10 m de hauteur absolue et frontale.

ARTICLE 1Aub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 Implantation - Orientation

Les bâtiments seront implantés de préférence selon un axe parallèle aux voies de circulation, soit par alignement de façades, soit par un alignement de pignons. Les annexes du bâti seront réalisées dans un souci d'intégration architecturale.

Les dépôts, aires de stationnement ou de déchargement, seront de préférence implantés à l'arrière des parcelles de façon à ne pas être visibles depuis les voies d'accès.

11.2 Aspect des constructions

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages naturels, ni au caractère général de la zone, laquelle doit présenter une unité et une homogénéité de traitement.

Les constructions devront notamment présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux, et préserver la qualité générale de la zone, l'environnement et l'harmonie du paysage qui l'entoure.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Adaptation au terrain

Les remblais/déblais devront être réduits au minimum. Ils devront figurer sur les coupes et plans de façades du permis de construire. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci sauf dans le cas où des règles différentes sont imposées pour des raisons liées aux risques d'inondation ou au ruissellement des eaux pluviales.

Volumétrie

La volumétrie des constructions devra être sobre : on limitera les décrochés de façade et de toiture aux stricts besoins fonctionnels du bâtiment. La volumétrie doit exprimer clairement les fonctions de la construction (bureaux, ateliers, halles d'exposition).

Enseignes

Les enseignes seront intégrées au bâti ou à la clôture.

11.3 Clôtures

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Il sera disposé en retrait de 5 mètres depuis la voie d'accès afin de réserver un espace privatif non clos pour le stationnement d'un véhicule en dehors de l'espace public.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m. Elles intégreront toutes les installations nécessaires (compteurs, enseignes, logo, boîte à lettres...) et les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau), qui seront regroupés en un seul point. Dans des cas exceptionnels justifiés par la sécurité de l'établissement, cette règle de hauteur ne s'applique pas.

11.4 Autres installations

Les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.

Les citernes de combustibles ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives utilisant les essences locales.

ARTICLE 1Aub 12 – STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leur zone de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.1. Nombres de places de stationnement exigées par catégories de construction en UE :

Fonctions	Surfaces à réaliser
Bureaux	1 place pour 50 m ² de superficie de plancher
Commerces	1 place pour 50m ² de superficie de plancher
Artisanat	1 place pour 50m ² de superficie de plancher
Entrepôts	1 place de stationnement VL pour 300m ² de superficie de plancher 1 place de stationnement poids lourds pour 600m ² de superficie de plancher en espace privatif non clos
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des transports en commun

ARTICLE 1Aub 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts et représenter au moins 10% du terrain.

Les espaces verts et haies prévus à l'orientation d'aménagement devront être réalisés à l'ouverture de la zone.

ARTICLE 1Aub 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

CHAPITRE 3 : ZONE 1AUp

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUp correspond à une zone ayant pour vocation l'accueil d'un parc photovoltaïque sur les secteurs du Grands Défens et du Bas Courpeyrègne.

ARTICLE 1AUp 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article 1AUp2.

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

En zone 1AUp, seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

- les installations et constructions de toute nature nécessaire au parc photovoltaïque, à l'exception des constructions à usage d'habitation
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'installation des structures et des constructions nécessaires au parc photovoltaïque

ARTICLE 1AUp 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Définition de la desserte : la voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération. Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité une emprise de retournement dont l'emprise permet les manœuvres et retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Définition de l'accès : l'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 30%, les voies d'accès seront parallèles aux courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.

ARTICLE 1AUp 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau

Tout terrain, sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservi par un raccordement au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Dans les secteurs couverts par le Schéma Directeur d'Assainissement approuvé, les installations techniques d'assainissement individuel doivent respecter les normes en vigueur.

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

Selon les réglementations en vigueur, les effluents issus d'activités peuvent être soumis à un prétraitement avant rejet.

Tout rejet d'effluents domestiques (dont les eaux de piscine) ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit. Les caniveaux et fossés font partie du réseau d'eaux pluviales.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sans écoulement dans le domaine public, celles provenant de toute surface imperméabilisée seront collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

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

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUp 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

ARTICLE 1AUp 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé

ARTICLE 1AU_p 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

ARTICLE 1AU_p 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE 1AU_p 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AU_p 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure :

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

10.2. La hauteur de tout construction ne doit pas excéder :

- 4 m de hauteur absolue et frontale pour les bâtiments techniques d'accompagnement
- 3,5 m pour les structures photovoltaïques

ARTICLE 1AU_p 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En fonction des caractéristiques locales, l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant, conformément aux dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les clôtures seront constituées de structures grillagées dont la hauteur ne pourra excéder 3 mètres.

ARTICLE 1AU_p 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 1AU_p 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé

ARTICLE 1AU_p 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

CHAPITRE 4 : ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU correspond :

- au secteur de la Sauvergine insuffisamment desservi par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières communales sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'habitat.
- au secteur des Hautes Rescassolles encore sous-équipé en matière de voies d'accès.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par une révision du PLU assortie d'une orientation d'aménagement dessinant entre autre le nouveau quartier et ses liaisons avec les quartiers voisins.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'électricité, ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5 à 14.

ARTICLE 2AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement.

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

La zone A est composée d'un secteur Aa, agricole préservé strictement réservé aux activités agricoles, correspondant à la zone du Vignal présentant une sensibilité paysagère.

Elle comprend également un secteur Ai qui accueille l'Institut Médico-Educatif et Institut de Rééducation Saint-Barnabé.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont interdits.

Lorsque la zone A ou Aa est concernée par le risque d'inondation, sont interdits : les nouvelles constructions et les aménagements tels que camping à la ferme, hébergement de journaliers.

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

En zone A et Ai (hors secteur Aa), seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

2.1. A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (telle que définie en annexe 1) en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole,
- les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les bâtiments qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, etc.), dans la limite d'une construction par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 300 m² (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée,
- l'aménagement des bâtiments existants pour 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.

2.2. A condition qu'ils s'inscrivent dans le prolongement de la production agricole et utilisent l'exploitation agricole comme support :

- l'aménagement de bâtiments existants de caractère en vue de favoriser les activités agritouristiques, sous réserve que ces bâtiments ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation.
- Ces changements de destination, de construction ou d'aménagement peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de conditions particulières par référence à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, s'il sont de nature à augmenter le nombre de personnes exposées à un risque.
- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe n'excède pas 150 m² de Surface de Plancher. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

2.3. A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :

- les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

2.4. A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics :

- les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, 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.

2.5. Sont autorisées les piscines non couvertes, à condition qu'elles soient édifiées sur des unités foncières supportant des constructions à usage d'habitation justifiant d'une existence légale.

2.6. Est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sous réserve des dispositions de l'article L 111-3, la restauration d'un **bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales** caractéristiques de ce bâtiment.

2.7 En secteur Ai uniquement :

- les aménagements liés au fonctionnement de l'Institut Médico-Educatif et Institut de Rééducation

En secteur Aa :

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole.

En secteurs A, Aa et Ai :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'électricité, ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5 à 14.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité sans que la largeur carrossable de la voie soit inférieure à 4 mètres. Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie s'il est prévu des aires de croisement.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1. Eau

Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires. En outre :

- L'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec analyse d'eau conforme aux normes de potabilité)
- Pour les usages autres qu'unifamiliaux (gîte, agroalimentaire, ERP...), l'alimentation par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale au titre de l'article L1321-7 du code de la santé publique.
- Le raccordement au réseau public sera obligatoire dès lors que la parcelle sera desservie par celui-ci.

4-2. Électricité

En dehors des occupations et utilisations du sol admises à l'article A2, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits.

4-3. Assainissement

Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions doivent être implantés à une distance minimale de :

- 20m de l'axe des routes départementales
- 5 m de l'alignement des autres voies et emprises publiques, distance ramenée à 3m pour les serres

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tels que mentionnés à l'article L 111-1-4, pouvant s'implanter soit à

l'alignement soit en recul. Dans le cas de recul, ce dernier doit être de 1m minimum par rapport à l'alignement.

- pour les terrasses non couvertes, les rampes handicapés et autres éléments d'accessibilité

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance de 4m minimum des limites séparatives.

7.2. Des implantations différentes du 7.1. peuvent être admises pour :

- les serres dont le recul est ramené à 3 m
- les annexes dont la hauteur absolue n'excède pas 3,20 m dont l'implantation est possible sur les limites séparatives
- pour les terrasses non couvertes, les rampes handicapés et autres éléments d'accessibilité
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pouvant s'implanter soit à l'alignement soit en recul. Dans le cas de recul, ce dernier doit être de 1m minimum par rapport à l'alignement.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

L'implantation se fera en extension ou à une distance minimale de 4 mètres des bâtiments existants.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure :

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

La hauteur frontale d'une construction édifiée en gradins sur pentes est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et le point le plus haut de la construction dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4m du point bas de la construction.

10.2. La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder en zones A et Ai :

- 7 mètres de hauteur absolue pour les constructions à usage d'habitation,

- 5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage pour les bâtiments techniques. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.
- 9 mètres de hauteur absolue pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
-

10.3. La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder en zones Aa :

- 5 mètres de hauteur absolue

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En fonction des caractéristiques locales, l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

Il est nécessaire, pour les abords, de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.

Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque sont autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées ou osées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire et que la fonction agricole principale de ces bâtiments n'en soit pas affectée.

Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 : ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspondant aux espaces naturels du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages. Elle comprend deux secteurs :

- la zone Nd correspondant aux ensembles naturels protégés au titre de la politique départementale des espaces naturels sensibles.
- la zone Ne correspondant à un secteur d'aménagement d'aire de stationnement paysager et d'équipement collectif.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation de sol non mentionnée à l'article N 2.

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, les affouillements et exhaussements de sol sont interdits, ainsi que les changements de destination.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, uniquement si elles respectent les conditions ci-après :

Dans la seule zone N :

1. l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel ; la superficie de plancher maximale est de 250 m². Dans les zones touchées par le risque d'inondation, les extensions doivent se faire en surélévation. Ces changements de destination, de construction ou d'aménagement peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de conditions particulières par référence à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées à un risque.
2. les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la commune même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone ;
3. les affouillements et exhaussements de sol répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère de la zone tels que la lutte contre les inondations ;
4. les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, à la sécurité ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
5. les bâtiments d'exploitation, à l'exclusion de toute nouvelle construction à usage d'habitation liées et nécessaires au maintien et au développement des activités agro-sylvo-pastorales.
5. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'électricité, ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5 à 14.

Dans la seule zone Nd :

1. les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la commune ;
2. les affouillements et exhaussements de sol répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère de la zone tels que la lutte contre les inondations ou les incendies ;
3. les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, à la sécurité ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
4. la restauration des bâtiments identifiés au document graphique au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition d'être nécessaire à la gestion ou à l'ouverture au public des milieux.
5. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'électricité, ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5 à 14.

Dans la seule zone Ne :

1. l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel ; la superficie de plancher maximale est de 400 m² ;
2. les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la commune même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone à condition d'avoir fait l'objet d'une réservation au plan ;
3. les affouillements et exhaussements de sol répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère de la zone tels que la lutte contre les inondations ;
4. les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, à la sécurité ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
5. l'aménagement d'aires de stationnement sous réserve de se conformer aux dispositions de l'article N13 du présent règlement.
6. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'électricité, ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5 à 14.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC1 - Accès

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

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées à l'opération et permettre de satisfaire les règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.).

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès direct sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Les voies d'accès doivent être, dans la mesure du possible, parallèles aux courbes de niveau.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Toute voirie nouvelle doit présenter une largeur d'emprise minimale de 5 mètres.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Si l'alimentation en eau potable ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public, elle pourra être faite par captage, forage ou puits particulier, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées. En outre :

- L'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec analyse d'eau conforme aux normes de potabilité)
- Pour les usages autres qu'unifamiliaux (gîte, agroalimentaire, ERP...), l'alimentation par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale au titre de l'article L1321-7 du code de la santé publique.
- Le raccordement au réseau public sera obligatoire dès lors que la parcelle sera desservie par celui-ci.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle requérant un assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avérerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation d'eaux usées traitées ou non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

4. Autres installations techniques

Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à :

- 25 mètres de l'axe des routes départementales.
- 5 mètres par rapport aux limites d'emprises des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins correspondante à la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché égal à au moins la moitié de la différence d'altitude entre ce deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10.1. Conditions de mesure :**

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

La hauteur frontale d'une construction édifiée en gradins sur pentes est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et le point le plus haut de la construction dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4m du point bas de la construction.

10.2. La hauteur de tout bâtiment ne doit pas excéder :

- 6,50 mètres de hauteur absolue et frontale dans les zones N et Nd.
- 10 mètres de hauteur absolue et frontale dans la seule zone Ne.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant à l'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**11.1. Dispositions générales**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif

En ce qui concerne ces ouvrages techniques divers :

- le but à atteindre est de les intégrer au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.
- ils seront soit intégrés à l'intérieur des bâtiments existants, soit accolés aux bâtiments existants ou futurs, dont on s'inspirera pour leur réalisation de manière à parfaire leur intégration, soit édifiés à côté d'ouvrages existants de manière à former un ensemble cohérent.
- chaque ouvrage ou équipement devra faire l'objet, lors de la demande de déclaration de travaux ou de permis de construire, de mesures d'accompagnement et d'intégration paysagère.

11.3. Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Les constructions annexes accolées au bâtiment principal doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que ledit bâtiment principal. Pour les annexes implantées librement, seuls les abris de jardin de type chalet en bois sont admis, à l'exclusion des abris fait en palette, contreplaqué ou autres éléments de récupération.

11.4. Les façades

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit : ils doivent être enduits.

11.6 Les clôtures

Dans les zones soumises au risque d'inondation, les murs bahut sont interdits. En outre, les clôtures doivent avoir une perméabilité d'au moins 80%.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules (y compris les « deux roues ») correspondant aux besoins des constructions et installations ainsi que leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurants au plan graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, précisant en particulier que les demandes de défrichement y sont non recevable et que les coupes et abatage d'arbres sont soumis à autorisation.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux et intégrés au paysage.

Tout ensemble végétal, arbre remarquable ou olivier doit être replanté ou remplacé par un équivalent.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

TITRE VI

ANNEXES

CHAPITRE 1 : ANNEXES AU REGLEMENT DE LA ZONE A

Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement liées et nécessaires à son activité

Critères normatifs

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

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

Critères jurisprudentiels

En application de la jurisprudence issue des Tribunaux

Pour être directement lié et nécessaire à l'exploitation agricole, pour tout projet de construction, et particulièrement dans le cas de création d'un logement d'habitation, il conviendra qu'existe un lien suffisant entre ce projet et l'activité agricole.

Ce lien devra être explicitement démontré au regard de plusieurs des critères suivants :

- *Caractéristiques de l'exploitation* : réalité de l'acte de produire, matériel utilisé, nature des activités, type de culture. Nota : Les caractéristiques de l'exploitation devront permettre au chef d'exploitation d'être bénéficiaire des prestations de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) à la Mutualité Sociale Agricole.
- *Localisation de la construction par rapport à la notion de siège d'exploitation et/ou de bâti déjà existant*
- *Nécessité de la proximité entre le lieu du siège d'exploitation et le lieu de l'exploitation elle-même*, compte tenu de la part et/ou du temps que l'exploitant est dans l'obligation de prendre pour assurer l'acte de produire
- *Etc....*

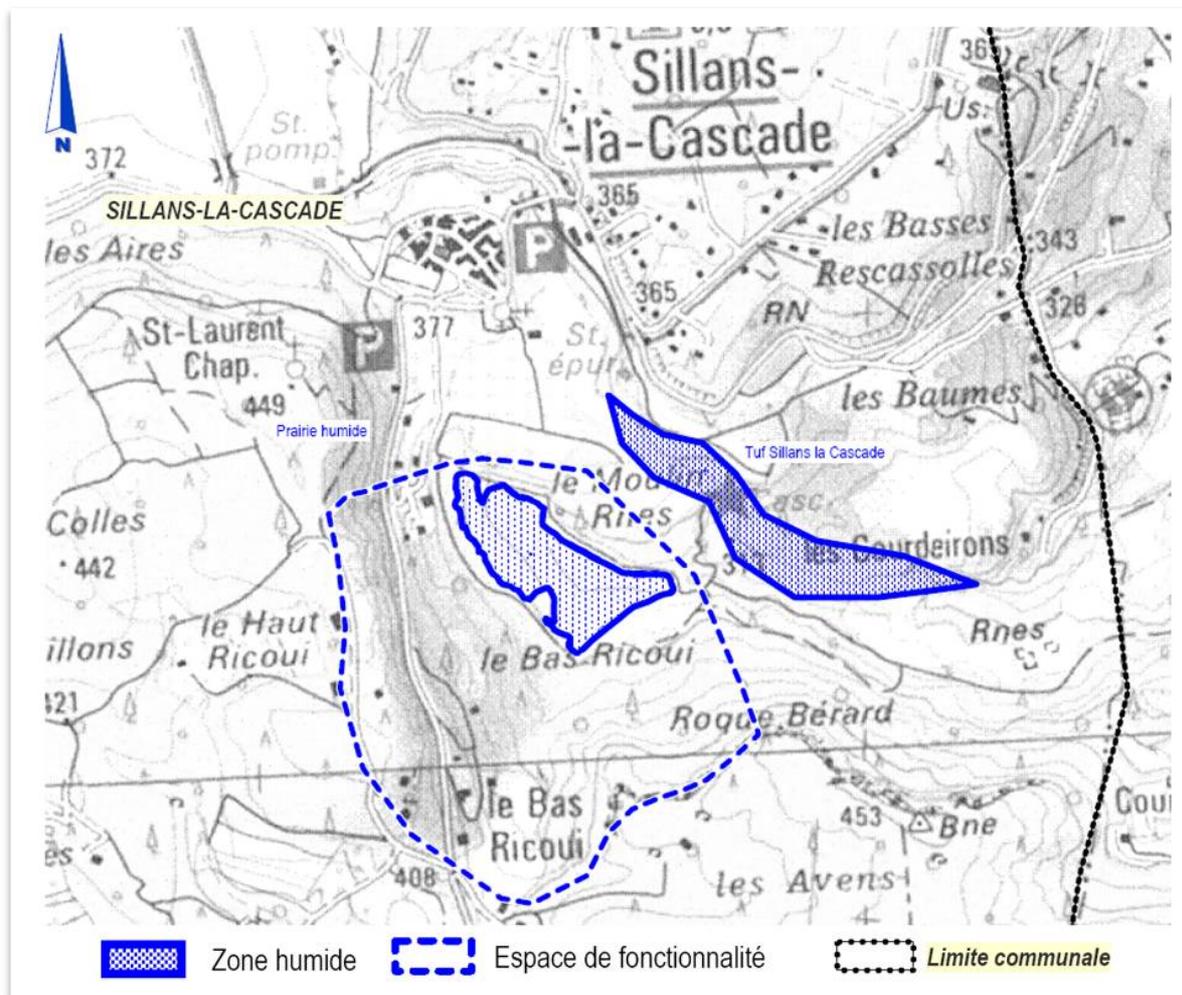
L'application de ces critères suppose un examen approfondi des dossiers de demande, voire une visite des lieux permettant de recueillir les éléments utiles lorsque ceux-ci ne se dégagent pas de la lecture du dossier.

CHAPITRE 2 : ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5-7 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments identifiés sont les suivants :

1. Les remparts du Château
2. L'église Saint Etienne
3. La chapelle Saint Laurent
4. La Grande Cascade
5. La Petite Cascade
6. La zone humide du Bas Ricoui
7. Les tufs de Sillans la Cascade
8. La bastide d'Euchane
9. Le Moulin

La localisation de ces éléments est faite sur le plan de zonage avec les numéros correspondants à la liste ci-dessus. Pour les éléments 6 et 7, le plan suivant en donne une localisation précise (extrait du rapport de présentation).



CHAPITRE 3 : ARTICLE L134-15 DU CODE FORESTIER

Article L134-15

Créé par Ordonnance n°2012-92 du 26 janvier 2012 - art. (V)

Lorsque des terrains sont concernés par une obligation de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé à caractère permanent, résultant des dispositions des articles L. 134-5 et L. 134-6, cette obligation est annexée aux plans locaux d'urbanisme ou aux documents d'urbanisme en tenant lieu.