PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°5

4. REGLEMENT

Europôle de l'Arbois
Bâtiment Marconi
13100 Aix en Provence
tel : 04 42 12 53 31
www.planed.fr

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement de PLU s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint Maximin la Sainte Baume.

ARTICLE 2 : PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
Le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) et fixe les règles applicables aux espaces compris à l'intérieur de chacune de ces zones.
Le règlement permet de déterminer quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer. Ces règles s'appliquent à l'unité foncière, c'est à dire soit à la parcelle cadastrale ou à l'ensemble des parcelles d'un seul tenant qui appartiennent, sans rupture, à un même propriétaire soit à plusieurs parcelles appartenant à plusieurs propriétaires, à condition que celles-ci soient contigues.
Pour connaître les possibilités d'occupation ou d'utilisation du sol, il est donc nécessaire de consulter le règlement ainsi que les autres documents composant le dossier de PLU et notamment les documents graphiques (plans de zonage), le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les pièces annexes.

ARTICLE 3 : STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement comprend 5 titres :
Titre 1 : Dispositions générales
Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)
Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)
Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)
Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)
Il comporte en outre des annexes.

Le règlement applicable à chacune des zones identifiées par le PLU comprend en préambule une description du caractère de la zone mais qui a une valeur règlementaire.
Le règlement se structure, conformément aux dispositions de l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme "amendées" par les nouvelles dispositions de l'article L.123-1-5 du même code tel qu'issu de la loi du 24 mars 2014, en quatorze articles :
Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 8 : Emprise au sol des constructions
Article 9 : Hauteur maximale des constructions
Article 10 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
Article 11 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
Article 13 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière

de performances énergétiques et environnementales -
Article 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N). Ces zones peuvent être subdivisées en secteurs.
Chaque zone, chaque secteur, avec ou sans indices, sont délimités et repérés par un indice portant le nom de la zone ou du secteur au plan de zonage (documents graphiques).

Le plan de zonage (documents graphiques) comporte également :
- des Espaces Boisés Classés (EBC) à créer ou à conserver. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisés classés (cf. annexe du présent règlement).
- des Emplacements Réservés (ER). Les Emplacements Réservés sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction est interdite sur ces terrains, bâtis ou non. Le propriétaire d'un terrain situé en Emplacement Réservé peut mettre en œuvre son droit de délaissement, dans les conditions et délais mentionnés au Code de l'Urbanisme.
- des secteurs où s'applique une servitude de mixité sociale (article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme)
- des secteurs où s'applique une servitude de protection paysagère (article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme)
- des secteurs dits de "cône de vue" identifiés en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme destinés à protéger et à valoriser les perspectives paysagères sur la Basilique (cf infra)
- une zone non aedificandi sur le secteur du Clos de Roques
- le report des tracés de canalisation gaz et pipeline

ARTICLE 5 : RAPPELS

Combinaison du règlement du PLU avec les autres règles d'urbanisme et autres réglementations :

Se superposent aux règles de PLU, les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme (R. 111-1 et suivants, hormis les articles R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2) ainsi que les Codes Civil, Rural, Environnement, Forestier, Santé Publique, règlement sanitaire départemental, le Code de la Construction et de l'Habitat, etc.

Autorisations d'urbanisme

Le Code de l'Urbanisme précise la liste des travaux soumis à Permis de Construire, Permis d'Aménager, Déclaration Préalable ou dispensés de toute formalité.
Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.
Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir en application du Code de l'Urbanisme.
Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au Code Forestier.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général

Dans les secteurs où les dispositions du règlement d'urbanisme les autorisent, compte-tenu, soit de leur faible ampleur, soit de leurs spécificités techniques et de leur utilité publique ou de leur intérêt général, les ouvrages techniques et les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les constructions concourant aux missions des services publics, peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de chacune des zones.

Constructions détruites par catastrophe naturelle ou par sinistre
Conformément à l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme, «(…) l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite

d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles. (…)».
Conformément à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément aux dispositions de l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme.
Le droit de reconstruire sera refusé en cas d'atteinte grave à la sécurité publique.

Restauration d'un bâtiment (ruines)
Conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme, 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.

Constructions existantes

Pour toutes les zones, lorsqu'il est mentionné qu'une réglementation s'applique aux constructions « existantes à la date d'approbation du PLU », il s'agit de leur existence légale.

Adaptations mineures

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être accordées dans la limite définie au Code de l'Urbanisme. Par *"adaptation mineure"*, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement du type d'urbanisation. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit 3 conditions :
1. Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des 3 motifs suivants : par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
2. Elle doit être limitée.
3. Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.
Les adaptations mineures sont accordées par décision du Maire ou de l'autorité compétente. Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.
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 les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant, conformément à l'article L123-5, alinéa 5, du Code de l'Urbanisme.

Protection du patrimoine archéologique

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

DRAC de Provence Alpes Côtes d'Azur,
Service Régional de l'Archéologie,
23 boulevard du Roi René – 13 617 AIX EN PROVENCE.

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

ARTICLE 6 - PROTECTION CONTRE LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES

Sont classées bruyantes sur le territoire de la Commune par arrêté préfectoral du 7 Juin 2000, les voies suivantes :

a) Voies de catégorie 1 : sur 300m (nuisances sonores importantes) :
- Autoroute A8

b) Voie de catégorie 3 : sur 100m (nuisances sonores réelles, mais moindre que celles de type I) :
- RDN7, RD560, RD3

b) Voie de catégorie 4 : sur 30m (nuisances sonores moindres en traversée d'agglomération) :
- Bretelle d'accès A8
- RDN7, RD560, RD3

Lorsqu'une construction à usage d'habitation est prévue à moins de 200 m du bord extérieur de l'une de ces voies, il convient de procéder à une analyse acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 (modifié le 23 février 1983), relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.
Le niveau d'isolement acoustique qui sera retenu pour chaque façade doit être précisé dans la demande de permis de construire.

ARTICLE 7 - MARGE DE RECUL PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

Les constructions, plantations, clôtures et ouvrages de toute nature ne peuvent être établis à moins de 4m des berges, des rus et ruisseaux, même temporaires, ou de l'axe des talwegs.

ARTICLE 8 - PROTECTION ET VALORISATION DES PERSPECTIVES PAYSAGÈRES SUR LA BASILIQUE

Sont identifiés aux documents graphiques du PLU des cônes de vues sur la Basilique. Dans les secteurs situés "en aval" de ces cônes de vues, et en application des dispositions de l'article L.123-1-5, tout projet devra justifier dans sa notice paysagère de sa bonne intégration architecturale et paysagère avec ce monument et de la protection des perspectives paysagères.

ARTICLE 9 - DÉFINITIONS

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- **Acrotère** :
Elément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

- **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 ….).

- **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.

- **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,
· les crèches et haltes garderies,
· les établissements d'enseignement (maternelle, primaire et secondaire),
· les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur,
· 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 cimetières
· 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'artisanat :
Bâtiment où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.

- **Constructions à usage de commerce :**
Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie "commerce" alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie "bureaux". De même,une pharmacie relève de la catégorie "commerce" tandis qu'un cabinet médical relève pour sa part de la catégorie "bureaux".

- **Emprise au sol (article 8 du règlement)**:
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.

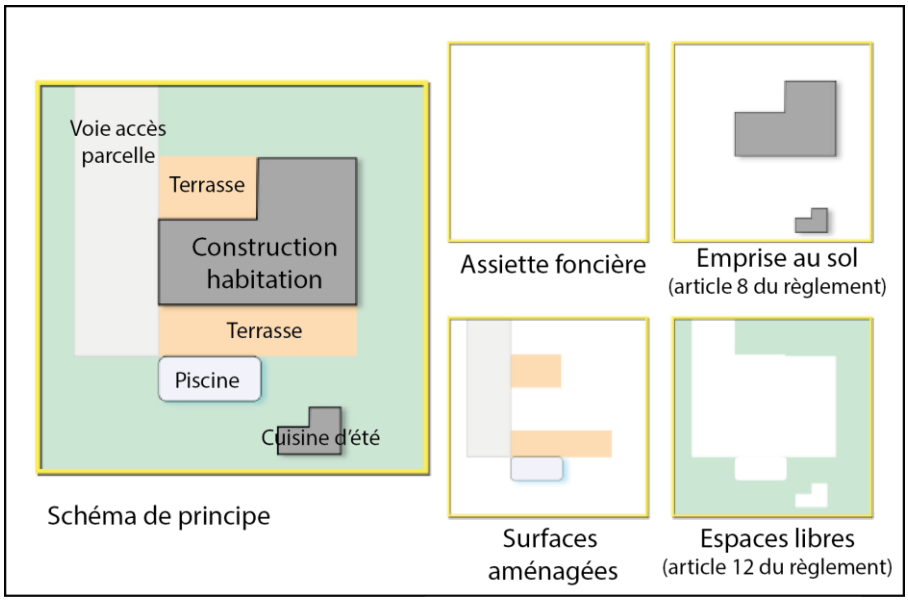
L'emprise au sol se définissant comme la projection verticale d'un volume de construction, ne rentrent en compte dans le calcul de l'emprise au sol que les constructions générant un volume (ex : habitation, garage, cuisine d'été couverte, etc). Les constructions générant une imperméabilisation potentielle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

- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes…).

- **Espace boisé classé :**
Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.
Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Espaces libres (article 12 du règlement):
Les espaces libres s'entendent comme les parties du terrain libres de toute construction (habitation, annexes fermées, etc) ou de tout aménagement (voie d'accès, aire de stationnement, terrasse, piscine,

etc...). Le calcul du coefficient d'espace libre se fait donc par la déduction, à l'échelle du terrain de référence, de l'emprise au sol des constructions et de l'emprise au sol de ces divers aménagements, selon le schéma de principe présenté ci-après :



- **Installation classée pour la protection de l'environnement** :
Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

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

- **Surface de plancher** :
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres ;
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës et non séparées par une voie appartenant soit à un même propriétaire, soit à plusieurs propriétaires.

ARTICLE 10 - SECTEURS D'INTÉRÊT PAYSAGER

Le PLU identifie des secteurs d'intérêt paysager en application de l'article L.123-1-5 (devenu L151-19) du Code de l'Urbanisme. Ces secteurs présentent un intérêt paysager en raison des boisements ou des plantations qu'ils accueillent et ils représentent des espaces de respiration ou de transition au sein de l'enveloppe urbaine. Ces secteurs sont à protéger et constituent des zones non aedificandi.

ARTICLE 11 - PISCINES

Les piscines doivent être accompagnées d'un dispositif de traitement des eaux de filtration.

ARTICLE 12 - APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.151-37 DU CODE DE L'URBANISME

En application des dispositions de l'article L151-37 du Code de l'Urbanisme, dans les zones où les commerces sont autorisés, l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement d'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale peut égaler la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de commerces, de services et d'activités, sans nuisances pour le voisinage, où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et dont il convient de préserver le caractère architectural. Elle comprend différents secteurs distingués en fonction de la hauteur maximale des constructions. Elle fait l'objet d'une servitude de mixité sociale (article L.123-1-5 duCode de l'Urbanisme) dite de type 2 et qui implique que pour tout projet d'au moins 5 logements, au moins 30% des logements devront être à caractère social au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE UA 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 dépôts de toute nature ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA 2 ;
- les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations Légères de Loisirs, Caravanes, Camping.

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

a) les constructions à usage artisanal, et les installations classées à condition :
- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une zone centrale d'habitation,
- qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
- que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.

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

b) les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site. Ils doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Accès :
Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

2 - Voirie :
Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies desservant 2 logements et plus devront être réalisées en béton, enrobé ou en matériau stable (pavé...) .
Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.
Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. La création de nouvelles voies en impasse est interdite.
Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UA 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau potable
Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement
a. Eaux usées
Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes.
L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.
Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement collectif.
b. Eaux pluviales
Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers des caniveaux grilles, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, soit de l'insuffisance du réseau, les eaux pluviales seront obligatoirement résorbées sur la parcelle ou au sein de l'opération pour les opérations d'aménagement d'ensemble, par tout moyen (bassin de rétention, tranchée drainante, etc...) déterminé après étude hydraulique adaptée et réalisée à la parcelle. Aucun débit de fuite n'est autorisé.
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
Tout accès à une voie publique aménagée de part et d'autre d'un réseau d'eau pluvial doit être réalisé à l'aide d'un caniveau grille d'une capacité suffisante.

3. Electricité - téléphone
Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains.

4. Télévision
Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être, de préférence, prévue en réseau collectif.

ARTICLE UA 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou en prenant comme alignement, le nu des façades existantes. Pour les parcelles ayant accès sur deux voies la construction pourra ne s'implanter qu'à l'alignement de l'une d'elles.
Cette possibilité ne s'applique pas aux angles de rue.

2. Un retrait par rapport à l'alignement pourra être autorisé si le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin et implantée avec un retrait plus important.

3. Toutefois, des implantations différentes sont admises dans le cas de reconstructions ou d'extensions sur emprises préexistantes.

ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

1. Dans la bande de 20m de largeur mesurée à partir de l'alignement par rapport aux voies existantes ou futures, les constructions, quelle que soit la profondeur des immeubles, doivent être implantées en ordre continu sur tous les niveaux d'une limite latérale à l'autre. Dans le cas où cette continuité n'est pas possible, des clôtures constituées par des murs pleins doivent obligatoirement être réalisées dans le prolongement des constructions d'une limite latérale à l'autre. Une implantation différente pourra être

autorisée sur les terrains bordés par deux ou trois voies, sous réserve de garantir une bonne intégration architecturale et urbaine du projet.

2. Au-delà de la bande de 20m, les bâtiments pourront être édifiés le long des limites séparatives :
- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 3,5m de hauteur
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin implanté en limite
Si les bâtiments ne sont pas implantés le long de la limite séparative, ils devront respectuer un recul minimum de 3 mètres par rapport à cette limite.

3. Toutefois, des implantations différentes sont admises dans le cas de reconstructions ou d'extensions sur emprises préexistantes.

ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE UA 8 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - Hauteur maximale des constructions

1 - Conditions de mesure :
a. La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la base de chaque façade à partir du niveau d'alignement de la voie qui la borde, jusqu'à l'égout des couvertures, y compris les parties en retrait.
b. Au-dessus des limites fixées au paragraphe 1a ci-dessus, seuls peuvent être édifiés :
- les toitures et ouvrages techniques indispensables à la construction dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal
- les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0.50m au-dessus du faîtage, sans pouvoir avoir une hauteur de souche supérieure à 1.50m. Les souches des cheminées doivent être disposées judicieusement le plus près possible du faîtage

2 - Hauteur absolue

Dans le secteur UA :
La hauteur de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines à un niveau près. Elle ne doit en aucun cas dépasser 12m.
Dans le secteur UAa :
La hauteur des constructions ne peut excéder 9m.
Dans le secteur UAb :
La hauteur des constructions ne peut excéder 7m.

Toutefois, ne sont pas soumis à ces règles, les équipements techniques lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

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

2 - Dispositions particulières
2.1. Les couvertures

a) Pentes

Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, dont une sur rue.
La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes.

b) Couvertures

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou "canal" de même couleur que les tuiles environnantes.
Des chassis de toit destinés à l'éclairage zénithal de surface sont autorisés s'ils sont parfaitement encastrés dans le plan de la toiture. Leur nombre sera apprécié par rapport à la largeur du pan de toiture. Ils auront pour dimension maximum 60cmx80cm et recevront un recoupement médian divisant en deux parties égales la surface vitrée.

c) Débords avals de la couverture

Les égouts seront réalisés à l'aide de génoise formée de deux rangs de tuile canal.

d) Souches

Elles doivent être simples, implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

2.2. Les façades

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou non enduits.
La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. Les enduits devront être le plus fin possible.
Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.
Les loggias sont autorisées sous reserve de s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble.
Les balcons en surplomb côté rue sont interdits.
Est interdite l'implantation d'éléments techniques (climatiseur, pompe à chaleur) en applique sur les façades visibles depuis le domaine public.
Sont interdits les enduits de ciment et la mise en place sur les façades des bâtiments anciens d'isolation par l'extérieur.
Sont interdits les volets roulants et les volets en aluminium ou PVC pour les constructions à usage d'habitation.
Les façades seront traitées par des enduits au mortier de chaux et sable naturel d'aspect fin pour une mise en couleur des façades sans réfection de l'enduit. Les badigeons de chaux et les peinturesminérales, les menuiseries et volets seront de type traditionnel en bois et peints. Les volets anciens en bois seront conservés ou restitués à l'identique.
Les ouvertures existantes en façade devront être préservées. Les menuiseries en bois devront être restaurées et en cas de remplacement elles seront en bois peint dans une teinte neutre (blanc, vernis et lasure proscrits). Les volets seront réalisés en bois peint (blanc, vernis et lasure proscrits). En cas de création d'ouvertures, elles devront être de proportions verticales.
Pour les rez de chaussée commerciaux, les devantures moulurées en bois devront être préservées. S'il n'y en a pas, l'enduit de l'ensemble de la façade devra descendre jusqu'au rez de chaussée. Les enseignes devront se limiter à exprimer uniquement la raison sociale et il ne peut y avoir qu'une enseigne par façade. Elles devront être alignées et cadrées par rapport aux ouvertures et seront soit en lettres découpées (métal, fer), soit peintes.
Les placages bois en surépaisseur d'un dispositif existant ou les placages seuls en façade seront proscrits.
Les ferronneries seront peintes dans un ton soutenu.

2.3. Les clôtures

Dans le cas où les constructions ne pourraient être implantées à l'alignement des voies, les clôtures d'une hauteur totale de 1,80 m maximum peuvent être réalisées :
- soit avec un mur bahut de 1m au maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie éventuellement doublé d'une haie végétale plantée à l'intérieur de la parcelle.
- soit avec un mur plein.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes. Elles sont réalisées de manière à ne pas s'opposer au ruissellement des eaux de pluie.
Elles doivent être exécutées en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades de l'habitation correspondante.
Les panneaux ajourés en béton moulé dits "décoratifs" sont interdits.

ARTICLE UA 11 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1 - Rappel :
a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte, sur le terrain même.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les dégagements.
b) Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur soit à obtenir une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 200m au maximum, soit à disposer d'une capacité de stationnement privative distante de 200m au maximum.
c) Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 500m² doit être traité avec des plantations, à raison d'un arbre de haute tige par emplacement.

2 - Il doit être aménagé :
a) Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement ou de garage par tranche de 50m2 de surface de plancher
b) Pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement ou de garage par tranche de 50 m² de surface de plancher
c) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher

ARTICLE UA 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1 - Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés.
2 - Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol.

ARTICLE UA 13 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

ARTICLE UA 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2UA

Caractère de la zone

La zone 2UA correspond au quartier dit du Clos de Roques. Ce quartier, continuité du centre-ville vers le Nord, est destiné à recevoir un programme mixte comprenant des équipements publics, notamment sportifs et l'extension du cimetière, ~~et des logements~~. D'une grande sensibilité paysagère, architecturale et patrimoniale (fenêtre de perception sur la Basilique, ce secteur doit faire l'objet d'un programme global et respectueux des principes d'aménagement qui ont été définis au travers de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
~~Elle fait l'objet d'une servitude de mixité sociale dite de type 1 et qui implique qu'au moins 30% des logements devront être à caractère social.~~

ARTICLE 2UA 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 dépôts de toute nature ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 2UA 2 ;
- les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations Légères de Loisirs, Caravanes, Camping, habitation.

ARTICLE 2UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les constructions à la condition de respecter les principes d'aménagement définis dans l'OAP consacrée au secteur :
- à usage d'équipements public
- ~~et à usage d'habitation~~
- les équipements d'intérêt collectif et service public

ARTICLE 2UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Accès :
Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2 - Voirie :
Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. ~~Les voies desservant 2 logements et plus devront être réalisées en béton, enrobé ou en matériau stable (pavé...) .~~
Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.
~~Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.~~ La création de nouvelles voies en impasse est interdite.
~~Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.~~

ARTICLE 2UA 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau potable
Toute construction ou installation nouvelle ~~à usage d'habitation ou~~ abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement
a. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ~~à usage d'habitation ou~~ abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes. L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement collectif.

b. Eaux pluviales

~~Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.~~
~~L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.~~
Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers des caniveaux grilles, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, soit de l'insuffisance du réseau, les eaux pluviales seront obligatoirement résorbées sur la parcelle ou au sein de l'opération pour les opérations d'aménagement d'ensemble, par tout moyen (bassin de rétention, tranchée drainante, etc...) déterminé après étude hydraulique adaptée et réalisée à la parcelle. Aucun débit de fuite n'est autorisé.
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
Tout accès à une voie publique aménagée de part et d'autre d'un réseau d'eau pluvial doit être réalisé à l'aide d'un caniveau grille d'une capacité suffisante.

3. Electricité - téléphone
Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains.

4. Télévision
Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être, de préférence, prévue en réseau collectif.

ARTICLE 2UA 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les principes d'aménagement définis dans l'OAP devront être respectés.

ARTICLE 2UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les principes d'aménagement définis dans l'OAP devront être respectés.

ARTICLE 2UA 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 2UA 8 - Emprise au sol des constructions

Les principes d'implantation des programmes ~~(équipements sportifs & logements)~~ définis dans l'OAP devront être respectés.

ARTICLE 2UA 9 - Hauteur maximale des constructions

Les principes de hauteur définis dans l'OAP devront être respectés.

La hauteur maximale des constructions sera 7 m entre le niveau du terrain naturel et le faitage de la construction.

ARTICLE 2UA 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. L'architecture moderne est autorisée.
L'aménagement du secteur doit faire l'objet d'un programme global d'aménagement visant à assurer une intégration architecturale, paysagère et patrimoniale optimale.

ARTICLE 2UA 11 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1 - Rappel :
~~a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte, sur le terrain même.~~
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les dégagements.
~~b) Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur soit à obtenir une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 200m au maximum, soit à disposer d'une capacité de stationnement privative distante de 200m au maximum.~~
~~c) Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 500m² doit être traité avec des plantations, à raison d'un arbre de haute tige par emplacement.~~

2 - Il doit être aménagé :
~~a) Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement ou de garage par tranche de 50m2 de surface de plancher~~
~~b) Pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement ou de garage par tranche de 50 m² de surface de plancher~~
~~c) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel~~
~~d) Pour les commerces : une place de stationnement pour 17m2 de surface de plancher affectée au commerce.~~
~~L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher~~

Dans les opérations d'aménagement, il sera réalisé un parc de stationnement commun à l'ensemble ou partie de l'opération sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations et utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

ARTICLE 2UA 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

~~1 - Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés.~~
2 ~~- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol.~~
~~3 - Les principes d'aménagement définis dans l'OAP devront être respectés~~.

Les espaces libres de toute constructions doivent être traitées de manière qualitative. Les principes d'aménagement définis dans l'OAP devront être respectés.
De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.

ARTICLE 2UA 13 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

ARTICLE 2UA 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone centrale affectée essentiellement à l'habitat, aux services et aux activités non polluantes. Elle comporte deux secteurs UBa et UBb faisant l'objet d'orientations d'aménagements et de programmations (OAP). Elle fait localement l'objet de servitudes de mixité sociale (article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme) :
- dite de type 1 et qui implique qu'au moins 30% des logements devront être à caractère social au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (zone UB de Saint Jean et secteur UBb).
- dite de type 3 et qui implique qu'au moins 20% des logements devront être à caractère social au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (secteur UBa).

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 dépôts de toute nature ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB 2 ;
- les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations Légères de Loisirs, Caravanes, Camping.

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

a) les constructions à usage artisanal, et les installations classées à condition :
- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une zone centrale d'habitation,
- qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
- que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.

Les installations classées doivent constituer le complément naturel de l'habitation et n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité ou nuisances et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
b) les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site. Ils doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Accès :
Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
Les accès des propriétés comme l'implantation des garages doivent être conçus de manière à permettre l'arrêt des véhicules nécessité par l'ouverture / la fermeture des portails ou portes en dehors de la voirie principale . Un espace de caractéristiques suffisantes doit être prévu à cet effet sur le terrain.
La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

2 - Voirie :
Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies desservant 2 logements et plus devront être réalisées en béton, enrobé ou en matériau stable (pavé...) .
Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. Elles doivent présenter une largeur de bande roulante de 4 mètres minimum accompagnée d'un trottoir de 1,40 mètre minimum.
Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. La création de nouvelles voies en impasse est interdite.

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

ARTICLE UB 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau potable
Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement
a. Eaux usées
Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes.
L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.
Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement collectif.
b. Eaux pluviales
Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers des caniveaux grilles, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, soit de l'insuffisance du réseau, les eaux pluviales seront obligatoirement résorbées sur la parcelle ou au sein de l'opération pour les opérations d'aménagement d'ensemble, par tout moyen (bassin de rétention, tranchée drainante, etc...) déterminé après étude hydraulique adaptée et réalisée à la parcelle. Aucun débit de fuite n'est autorisé.
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
Tout accès à une voie publique aménagée de part et d'autre d'un réseau d'eau pluvial doit être réalisé à l'aide d'un caniveau grille d'une capacité suffisante.

3. Electricité - téléphone
Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains.

4. Télévision
Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être, de préférence, prévue en réseau collectif.

ARTICLE UB 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone UB, les alignements doivent être conservés soit par les constructions, soit par les clôtures.
Les garages seront implantés de façon à permettre le stationnement des véhicules en dehors de la voie de desserte.
Dans les secteurs UBa et UBb, les constructions devront respecter les principes d'implantations tels que définis par les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Dans la zone UB, les constructions sont implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative la plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3.00m. Toutefois, l'édification de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée dans les cassuivants :
a) si la hauteur de la construction n'excède pas 3.20m sur cette limite,

b) à la hauteur de l'adossement s'il existe déjà une construction sur cette limite,
c) dans le cas de réalisation de constructions jumelées ou en bandes dans la limite des hauteurs fixées par l'article UB 9.

Dans les secteurs UBa et UBb, les constructions devront respecter les principes d'implantations tels que définis par les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE UB 8 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - Hauteur maximale des constructions

1 - Conditions de mesure :
a. La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la base de chaque façade à partir du niveau d'alignement de la voie qui la borde, jusqu'à l'égout des couvertures, y compris les parties en retrait. Pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, la hauteur doit être mesurée du point le plus bas de chaque façade jusqu'à l'égout des couvertures.
b. Au-dessus des limites fixées au paragraphe 1a ci-dessus, seuls peuvent être édifiés :

- les toitures et ouvrages techniques indispensables à la construction dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal
- les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0.50m au-dessus du faîtage, sans pouvoir avoir une hauteur de souche supérieure à 1.50m. Les souches des cheminées doivent être disposées judicieusement le plus près possible du faîtage

2 - Hauteur absolue

Dans la zone UB, la hauteur des constructions ne peut excéder 9m.
Dans les secteurs UBa et UBb, les constructions devront respecter les principes de hauteur tels que définis par les orientations d'aménagement et de programmation.

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements techniques lorsque leurs caractéristiques techniques dûment justifiées l'imposent.

ARTICLE UB 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

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

2 - Dispositions particulières
2.1. Les couvertures
a) Pentes
Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées.
Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être réalisées dans un projet d'ensemble garantissant la bonne intégration architecturale et urbaine des constructions.
b) Couvertures
Pour les constructions à toitures en pentes, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, "canal" de même couleur que les tuiles environnantes.
Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites.
Des panneaux vitrés destinés à l'éclairage zénithal de surface sont autorisés s'ils ne dépassent pas 10% de la surface de la toiture.

Les toitures terrasses doivent être plantées, gravillonnées ou dallées avec des matériaux garantissant leur bonne intégration architecturale et urbaine.

c) Débords avals de la couverture

Ils doivent être constitués, soit par une corniche, soit par une génoise. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation.

d) Souches

Elles doivent être simples, implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

2.2. Les façades

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou non enduits.
La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. Les enduits devront être à grain fin frotassé ou gratté .
Les soubassements en saillies ne doivent empiéter en aucune façon sur le trottoir.
Les loggias sont autorisées sous reserve de s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble.

2.3. Les clôtures

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Leur hauteur ne peut excéder 1.80m. Elles doivent être constituées soit par des haies vives (éventuellement doublées d'un grillage), soit des claires-voies ou des murs pleins, soit des murs bahut surmontés d'un grillage.
Les enduits doivent alors être de même nature que celle employée pour la construction des façades environnantes.
Les panneaux en béton moulé dits "décoratifs" sont interdits.
Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes. Elles sont réalisées de manière à ne pas s'opposer au ruissellement des eaux de pluie.

ARTICLE UB 11 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1 - Rappel :

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte, sur le terrain même.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les dégagements.

b) Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur soit à obtenir une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 200m maximum, soit à disposer d'une capacité de stationnement privative distante de 200m au maximum.

c) Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 500m² doit être traité avec des plantations, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

2 - Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement ou de garage par tranche de 50m2 de surface de plancher

b) Pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement ou de garage par tranche de 30m² de surface de plancher

c) Pour les hôtels : une place et demie de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

d) Pour les commerces : une place de stationnement pour 17m2 de surface de plancher affectée au commerce.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

ARTICLE UB 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Dans la zone UB, un minimum de 20% de la surface du ou des terrains doivent être traités en espace non imperméabilisé et planté, à raison d'un arbre de haute taille à l'âge adulte (2m de haut) au minimum, par 100m² de cette superficie.
Dans les lotissements et groupes d'habitations de plus de 5 logements, le tiers au moins de la surface définie à l'alinéa 1 ci-dessus doit être consacré à la création d'un espace commun planté.

2. Dans les secteurs UBa et UBb, les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs et les plantations devront respecter les principes tels que définis par les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE UB 13 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

ARTICLE UB 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone résidentielle d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont essentiellement construits en ordre discontinu. Cette zone qui correspond à la première couronne périphérique résidentielle offre un important potentiel de densification que la commune souhaite encourager dans le cadre d'une démarche d'intensification pavillonnaire de type "Bimby". Cette zone fait à cet effet l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation particulière, à visée pédagogique. Pour toute demande de déclaration de travaux, de permis de construire ou d'aménager, la commune et le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) du Var proposent les conseils d'un architecte pour aider les pétitionnaires dans cette démarche innovante.

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 dépôts de toute nature ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UC 2 ;
- les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations Légères de Loisirs, Caravanes, Camping.

ARTICLE UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

a) les constructions à usage artisanal, et les installations classées à condition :
- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une zone périphérique d'habitation,
- qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
- que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.

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

b) les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site. Ils doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisées dans la zone.

c) Sont autorisés les aménagements, constructions, ouvrages et installations liées à l'exploitation de l'autoroute et de sa mise en sécurité.

ARTICLE UC 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Accès :
Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
Les accès des propriétés comme l'implantation des garages doivent être conçus de manière à permettre l'arrêt des véhicules nécessité par l'ouverture / la fermeture des portails ou portes en dehors de la voirie principale . Un espace de caractéristiques suffisantes doit être prévu à cet effet sur le terrain.
La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

2 - Voirie :
Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies desservant 2 logements et plus devront être réalisées en béton, enrobé ou en matériau stable (pavé...) .
Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. Elles doivent présenter une largeur de bande roulante de 4 mètres minimum accompagnée d'un trottoir de 1,40 mètre minimum.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. La création de nouvelles voies en impasse est interdite.
Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.
Tout lotissement ou division de propriété doit être organisé de telle sorte qu'il garantisse l'accessibilité de toutes les parcelles.

ARTICLE UC 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau potable
Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement
a. Eaux usées
Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes.
L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.
Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement collectif.
b. Eaux pluviales
Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers des caniveaux grilles, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront obligatoirement résorbées sur la parcelle ou au sein de l'opération pour les opérations d'aménagement d'ensemble, par tout moyen (bassin de rétention, tranchée drainante, etc...) déterminé après étude hydraulique adaptée et réalisée à la parcelle. Aucun débit de fuite n'est autorisé.
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
Tout accès à une voie publique aménagée de part et d'autre d'un réseau d'eau pluvial doit être réalisé à l'aide d'un caniveau grille d'une capacité suffisante.

3. Electricité - téléphone
Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains.

4. Télévision
Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être, de préférence, prévue en réseau collectif.

ARTICLE UC 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des espaces urbanisés, les marges de recul des constructions et installations devront respecter les dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, soit 100m de l'axe de l'autoroute A8, et 75m de l'axe de la RDN7, de la RD560 et de la RD3.
Dans les espaces urbanisés, toutes les constructions doivent respecter un recul minimum de :
- 50m par rapport à l'axe de l'autoroute A8 pour les constructions à usage d'habitation, 40m pour les autres constructions
- 15m par rapport à l'axe des routes départementales
- ~~5 m~~ 6 m par rapport à l'axe des autres voies

Les garages et les portails seront implantés de manière à permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies de desserte.
Ces règles ne sont pas applicables dans le cas d'ouvrages techniques d'infrastructure nécessaire au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions sont implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative la plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3.50m. Toutefois, l'édification de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :
a) si la hauteur de la construction n'excède pas 3.20m,
b) à la hauteur de l'adossement s'il existe déjà une construction sur cette limite,
c) dans le cas de réalisation de constructions jumelées ou en bandes.

En cas de division parcellaire en vue de bâtir, il n'est pas fixé de retrait par rapport à la nouvelle limite séparative créée.

ARTICLE UC 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE UC 8 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain. Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

Une emprise au sol différente peut être autorisée pour l'extension des constructions existantes 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.

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

Une emprise au sol différente est autorisée pour les reconstructions après sinistre.

ARTICLE UC 9 - Hauteur maximale des constructions

1 - Conditions de mesure :
a. La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la base de chaque façade, jusqu'à l'égout des couvertures.
b. Au-dessus des limites fixées au paragraphe 1a ci-dessus, seuls peuvent être édifiés :
- les toitures et ouvrages techniques indispensables à la construction dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal;
- les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0.50m au-dessus du faîtage, sans pouvoir avoir une hauteur de souche supérieure à 1.50m. Les souches des cheminées doivent être disposées judicieusement le plus près possible du faîtage.

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

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les équipements techniques lorsque leurs caractéristiques techniques dûment justifiées l'imposent.

ARTICLE UC 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

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

2 - Dispositions particulières

a) Pentes

Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées.
Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être réalisées dans un projet d'ensemble garantissant la bonne intégration architecturale et urbaine des constructions.

b) Couvertures

Pour les constructions à toitures en pentes, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, "canal" de même couleur que les tuiles environnantes.
Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites.
Les toitures terrasses doivent être plantées, gravillonnées ou dallées avec des matériaux garantissant leur bonne intégration architecturale et urbaine.

c) Débords avals de la couverture

Ils doivent être constitués, soit par une corniche, soit par une génoise. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation.

d) Souches

Elles doivent être simples, implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

2.2. Les façades

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou non enduits .
La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. Les enduits doivent être le plus fin possible.
Les soubassements en saillies ne doivent empiéter en aucune façon sur le trottoir.

2.3. Les clôtures

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Leur hauteur ne peut excéder 1.80m. Elles doivent être constituées soit par des haies vives (éventuellement doublées d'un grillage), soit des claires-voies ou des murs pleins, soit des murs bahut surmontés d'un grillage.
Les enduits doivent alors être de même nature que celle employée pour la construction des façades environnantes.
Les panneaux en béton moulé dits "décoratifs" sont interdits.
Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes. Elles sont réalisées de manière à ne pas s'opposer au ruissellement des eaux de pluie.

ARTICLE UC 11 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1 - Rappel :

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte, sur le terrain même.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les dégagements.

b) Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur à obtenir une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 200m maximum

c) Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 500m² doit être traité avec des plantations, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

2 - Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement ou de garage par tranche de 70m2 de surface de plancher

b) Pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement ou de garage par tranche de 30m² de surface de plancher

c) Pour les hôtels : une place et demie de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

d) Pour les commerces : une place de stationnement pour 17m2 de surface de plancher affectée au commerce.

e) Pour les lotissements et les groupes d'habitation, il doit être aménagé au moins une place visiteur pour trois logements

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

ARTICLE UC 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Au moins 50% de la surface des terrains doivent être traités en espace non imperméabilisé et planté, à raison d'un arbre de haute taille à l'âge adulte (2m de haut) au minimum, par 100m² de cette superficie.

2. Dans les lotissements et groupes d'habitations de plus de 5 logements, le tiers au moins de la surface définie au paragraphe 1 ci-dessus doit être consacré à la création d'un espace commun planté.

3. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol.
Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 13 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

ARTICLE UC 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone

La zone UD correspond à des secteurs pavillonnaires de "seconde couronne périphérique" à vocation principale d'habitat, de densité moyenne. Elle comporte un secteur UDa correspondant à une opération d'aménagement existante et achevée (lotissement, ZAC) et présentant une densité de constructions plus élevée, des secteurs UDb et UDc correspondant à des secteurs de densité urbaine plus faible, et un secteur UDru correpondant à un secteur de renouvellement urbain au sein des espaces pavillonnaires.

ARTICLE UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Rappel ;

Le PLU identifie dans le secteur UDru des secteurs d'intérêt paysager en application de l'article L.123-1-5 (devenu L.151-19) du Code de l'Urbanisme. Ces secteurs présentent un intérêt paysager en raison des boisements ou des plantations qu'ils accueillent et ils représentent des espaces de respiration ou de transition au sein de l'enveloppe urbaine. Ces secteurs sont à protéger et constituent des zones *non aedificandi*.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière, à la fonction d'entrepôt ;
- les dépôts de toute nature ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UD 2 ;
- les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations Légères de Loisirs, Caravanes, Camping.

ARTICLE UD 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

a) les constructions à usage artisanal, et les installations classées à condition :
- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une zone périphérique d'habitation,
- qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
- que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.

Les installations classées doivent constituer le complément naturel de l'habitation et n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité ou nuisances et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
b) les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site. Ils doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE UD 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Accès :
Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
Les accès des propriétés comme l'implantation des garages doivent être conçus de manière à permettre l'arrêt des véhicules nécessité par l'ouverture / la fermeture des portails ou portes en dehors de la voirie principale . Un espace de caractéristiques suffisantes doit être prévu à cet effet sur le terrain.
La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

2 - Voirie :
Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies desservant 2 logements et plus devront être réalisées en béton, enrobé ou en matériau stable (pavé...) .

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.
Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter une largeur de bande roulante de 4 mètres minimum accompagnée d'un trottoir de 1,40 mètre minimum.
Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats. La création de nouvelles voies en impasse est interdite.
Tout lotissement ou division de propriété doit être organisé de telle sorte qu'il garantisse l'accessibilité de toutes les parcelles et qu'il permette le percement d'un îlot.

ARTICLE UD 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau potable
Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement
a. Eaux usées
Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes.
L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.
Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement collectif.

Dans le seul secteur UDc, en l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le dispositif devra être conçu afin de pouvoir être raccordé à l'assainissement collectif. L'avis du SPANC est également requis pour les extensions de constructions existantes. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. Les installations d'assainissement non collectif doivent être implantées à plus de 35 mètres de tout captage d'alimentation en eau potable, à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux constructions à usage d'habitation et à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

b. Eaux pluviales
Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers des caniveaux grilles, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront obligatoirement résorbées sur la parcelle ou au sein de l'opération pour les opérations d'aménagement d'ensemble, par tout moyen (bassin de rétention, tranchée drainante, etc...) déterminé après étude hydraulique adaptée et réalisée à la parcelle. Aucun débit de fuite n'est autorisé.
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
Tout accès à une voie publique aménagée de part et d'autre d'un réseau d'eau pluvial doit être réalisé à l'aide d'un caniveau grille d'une capacité suffisante.

3. Electricité - téléphone
Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains.

4. Télévision
Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être, de préférence, prévue en réseau collectif.

ARTICLE UD 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des espaces urbanisés, les marges de recul des constructions et installations devront respecter les dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, soit 100m de l'axe de l'autoroute A8, et 75m de l'axe de la RDN7, de la RD560 et de la RD3.
Dans les espaces urbanisés, toutes les constructions doivent respecter un recul minimum de :
- 50m par rapport à l'axe de l'autoroute A8 pour les constructions à usage d'habitation, 40m pour les autres constructions
- 15m par rapport à l'axe des routes départementales
- ~~5 m~~ 6 m par rapport à l'axe des autres voies

Les garages et les portails seront implantés de manière à permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies de desserte.
Ces règles ne sont pas applicables dans le cas d'ouvrages techniques d'infrastructure nécessaire au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions sont implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative la plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3.50m. Toutefois, l'édification de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :
a) si la hauteur de la construction n'excède pas 3.20m
b) à la hauteur de l'adossement s'il existe déjà une construction sur cette limite,
c) dans le cas de réalisation de constructions jumelées ou en bandes.

ARTICLE UD 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE UD 8 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 15% en zone UD, à 20% en secteur UDa, à 10% en secteurs UDb et UDc, et à 25% dans le secteur UDru. Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

Une emprise au sol différente peut être autorisée pour l'extension des constructions existantes 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.

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

Une emprise au sol différente est autorisée pour les reconstructions après sinistre.

ARTICLE UD 9 - Hauteur maximale des constructions

1 - Conditions de mesure :
a. La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la base de chaque façade, jusqu'à l'égout des couvertures.
b. Au-dessus des limites fixées au paragraphe 1a ci-dessus, seuls peuvent être édifiés :
- les toitures et ouvrages techniques indispensables à la construction dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal;
- les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0.50m au-dessus du faîtage, sans pouvoir avoir une hauteur de souche supérieure à 1.50m. Les souches des cheminées doivent être disposées judicieusement le plus près possible du faîtage.

2 - Hauteur absolue

1. En zone UD et dans les secteurs UDa, UDb et UDc, la hauteur de toute nouvelle construction ne peut excéder un niveau, sans pouvoir dépasser 5 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.
2. Dans le secteur UDru, la hauteur de toute nouvelle construction ne peut excéder deux niveaux, sans pouvoir dépasser 7 mètres de hauteur absolue.

Les restaurations, extensions ou reconstructions des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU ayant une hauteur maximale supérieure à celle énoncée ci-avant, peuvent ne pas être soumises à ces règles. Dans ce cas, la hauteur du faîtage initial ne peut être dépassée.
Ces règles ne sont pas applicables aux constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

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

2 - Dispositions particulières
a) Pentes
Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées.
Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être réalisées dans un projet d'ensemble garantissant la bonne intégration architecturale et urbaine des constructions.
b) Couvertures
Pour les constructions à toitures en pentes, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, "canal" de même couleur que les tuiles environnantes.
Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites.
Les toitures terrasses doivent être plantées, gravillonnées ou dallées avec des matériaux garantissant leur bonne intégration architecturale et urbaine.
c) Débords avals de la couverture
Ils doivent être constitués, soit par une corniche, soit par une génoise. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation.
d) Souches
Elles doivent être simples, implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

2.2. Les façades
Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou non enduits .
La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. Les enduits doivent être le plus fin possible.
Les soubassements en saillies ne doivent empiéter en aucune façon sur le trottoir.

2.3. Les clôtures
Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Leur hauteur ne peut excéder 1.80m. Elles doivent être constituées soit par des haies vives (éventuellement doublées d'un grillage), soit des claires-voies ou des murs pleins, soit des murs bahut surmontés d'un grillage.
Les enduits doivent alors être de même nature que celle employée pour la construction des façades environnantes.
Les panneaux en béton moulé dits "décoratifs" sont interdits.
Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes. Elles sont réalisées de manière à ne pas s'opposer au ruissellement des eaux de pluie.

ARTICLE UD 11 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1 - Rappel :

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte, sur le terrain même.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les dégagements.

b) Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur à obtenir une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 200m maximum

c) Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 500m² doit être traité avec des plantations, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

2 - Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement ou de garage par tranche de 70m2 de surface de plancher

b) Pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement ou de garage par tranche de 30m² de surface de plancher

c) Pour les hôtels : une place et demie de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

d) Pour les commerces : une place de stationnement pour 17m2 de surface de plancher affectée au commerce.

e) Pour les lotissements et les groupes d'habitation, il doit être aménagé au moins une place visiteur pour trois logements

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

ARTICLE UD 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation des sols (terrasses, voie d'accès ou aire de stationnement, etc...) doivent couvrir au moins 60% de la surface des terrains en zone UD, au moins 50% de la surface des terrains en secteur UDa et UDru, et au moins 70% en secteur UDb et UDc. Ces espaces doivent être traités en espace non imperméabilisé et planté, à raison d'un arbre de haute taille à l'âge adulte (2m de haut) au minimum, par 100m² de cette superficie.

2. Dans les lotissements et groupes d'habitations de plus de 5 logements, le tiers au moins de la surface définie au paragraphe 1 ci-dessus doit être consacré à la création d'un espace commun planté.

3. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol.

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

ARTICLE UD 13 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

ARTICLE UD 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone (extraits du rapport de présentation) :

La zone UE correspond à des secteurs de parc habité et de campagne habitée qui ont pour l'essentiel été ouverts à l'urbanisation sous forme de zone NB dès le premier POS approuvé par arrêté préfectoral en 1977. De par leur étendue spatiale, ces secteurs ont été le "réceptacle" d'une part importante de l'urbanisation des dernières décennies et posent aujourd'hui différents enjeux et problématiques qui sont exposés dans le rapport de présentation :
- ils ne peuvent être densifiés de manière importante au regard des équipements publics existants (notamment du fait de l'absence de réseau collectif d'assainissement) et de leur trop importante capacité d'accueil en cas de densification (capacité d'accueil qui va à l'encontre des orientations du PADD).
l- ils ne peuvent être qualifiés de zone naturelle au regard du nombre de constructions et d'habitants qu'ils accueillent (une telle qualification relèverait de l'erreur manifeste d'appréciation).

Ces secteurs ont au fil du temps été encadrés par l'application d'une double règle de superficie minimale requise pour la constructibilité d'un terrain et de Coefficient d'Occupation du Sol (COS), deux outils de gestion de la densité urbaine supprimés par la loi ALUR de mars 2014. Au regard de leurs caractéristiques spécifiques et des objectifs définis dans le projet de territoire communal (cf rapport de présentation) et dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la commune souhaite maîtriser et encadrer leur développement urbain et protéger leurs caractéristiques paysagères.

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Rappel ;

Le PLU identifie des secteurs d'intérêt paysager en application de l'article L.123-1-5 (devenu L.151-19) du Code de l'Urbanisme. Ces secteurs présentent un intérêt paysager en raison des boisements ou des plantations qu'ils accueillent et ils représentent des espaces de respiration ou de transition au sein de l'enveloppe urbaine. Ces secteurs sont à protéger et constituent des zones *non aedificandi*.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UE 2 ;
- les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations Légères de Loisirs, Caravanes, Camping.

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

a) les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs annexes compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, à la condition de se limiter à une seule construction à usage d'habitation par unité foncière
b) les constructions à usage artisanal, et les installations classées à condition :
- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une zone périphérique d'habitation,
- qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
- que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.

Les installations classées doivent constituer le complément naturel de l'habitation et n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité ou nuisances et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
c) les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site. Ils doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisées dans la zone.
d) les piscines sur des terrains supportant une habitation et à la condition que soit prévu un dispositif de traitement des eaux de filtration
e) les aménagements, constructions, ouvrages et installations liées à l'exploitation de l'autoroute et de sa mise en sécurité.

ARTICLE UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Accès :
Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin d'au moins 4m de plate- forme.
Les raccordements directs sur les RDN7, RD3 et RD560 sont interdits, sinon par des carrefours à aménager.
Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès à sens unique.
Les accès des propriétés comme l'implantation des garages doivent être conçus de manière à permettre l'arrêt des véhicules nécessité par l'ouverture / la fermeture des portails ou portes en dehors de la voirie principale . Un espace de caractéristiques suffisantes doit être prévu à cet effet sur le terrain.
La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

2 - Voirie :
Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et être réalisées en béton, enrobé ou en matériau stable (pavé...) .
Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. Elles doivent présenter une largeur de bande roulante de 4 mètres minimum accompagnée d'un trottoir de 1,40 mètre minimum.
Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. La création de nouvelles voies en impasse est interdite.
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.

ARTICLE UE 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau potable
Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des conduites souterraines de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement
a. Eaux usées
L'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)
L'évacuation des eaux usées et vannes dans les fossés est interdite.
Les installations d'assainissement 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.
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

b. Eaux pluviales
Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers des caniveaux grilles, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront obligatoirement résorbées sur la parcelle ou au sein de l'opération pour les opérations d'aménagement d'ensemble, par tout moyen (bassin de rétention, tranchée drainante, etc...) déterminé après étude hydraulique adaptée et réalisée à la parcelle. Aucun débit de fuite n'est autorisé.
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Tout accès à une voie publique aménagée de part et d'autre d'un réseau d'eau pluvial doit être réalisé à l'aide d'un caniveau grille d'une capacité suffisante.

ARTICLE UE 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des espaces urbanisés, les marges de recul des constructions et installations devront respecter les dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, soit 100m de l'axe de l'autoroute A8, et 75m de l'axe de la RDN, de la RD 3 et de la RD560.
Dans les espaces urbanisés, toutes les constructions doivent respecter un recul minimum de :
- 50m par rapport à l'axe de l'autoroute A8 pour les constructions à usage d'habitation, 40m pour les autres constructions
- 35m par rapport à l'axe des RDN7, RD3 et RD560
- 15m par rapport à l'axe des autres routes départementales
- 5m par rapport à l'emprise des autres voies. Une implantation différente peut être autorisée pour des constructions annexes n'entravant pas la visibilité

Toutefois les garages et les portails seront implantés de manière à permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies de desserte.
Ces règles ne sont pas applicables dans le cas d'ouvrages techniques d'infrastructure nécessaire au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions sont implantées au minimum à 5 m des limites séparatives.
Toutefois, l'édification de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :
a) si la hauteur de la construction n'excède pas 3.20m
b) à la hauteur de l'adossement s'il existe déjà une construction sur cette limite,
Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE UE 8 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 5%. Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

Une emprise au sol différente peut être autorisée pour l'extension des constructions existantes 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.

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

Une emprise au sol différente est autorisée pour les reconstructions après sinistre.

Pour les terrains concernés par une servitude de protection paysagère, la partie de terrain faisant l'objet de la servitude est inclue pour le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE UE 9 - Hauteur maximale des constructions

1 - Conditions de mesure :
a. La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la base de chaque façade, jusqu'à l'égout des couvertures.
b. Au-dessus des limites fixées au paragraphe 1a ci-dessus, seuls peuvent être édifiés :

- les toitures et ouvrages techniques indispensables dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35% maximum au-dessus du plan horizontal,
- les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0.50m au-dessus du faîtage, sans pouvoir avoir une hauteur de souche supérieure à 1.50m. Les souches des cheminées doivent être disposées judicieusement le plus près possible du faîtage.

2 - Hauteur absolue

La hauteur de toute nouvelle construction ne peut excéder un niveau, sans pouvoir dépasser 5 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.
Les restaurations, extensions ou reconstructions des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU ayant une hauteur maximale supérieure à celle énoncée ci-avant, peuvent ne pas être soumises à ces règles. Dans ce cas, la hauteur du faîtage initial ne peut être dépassée.
Ces règles ne sont pas applicables aux constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

1 - Dispositions générales

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

2 - Dispositions particulières

2.1. Les façades

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou non enduits .
La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. Les enduits sont le plus fin possible.

2.2. Les clôtures

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Leur hauteur ne peut excéder 1.80m. Elles doivent être constituées soit par des haies vives (éventuellement doublées d'un grillage), soit des claires-voies ou des murs pleins, soit des murs bahut surmontés d'un grillage.
Les enduits doivent alors être de même nature que celle employée pour la construction des façades environnantes.
Les panneaux en béton moulé dits "décoratifs" sont interdits.
Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes. Elles sont réalisées de manière à ne pas s'opposer au ruissellement des eaux de pluie.
Les portails d'accès automobile aux propriétés seront implantés en recul de cinq mètres au moins de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, sauf lorsqu'une aire de stationnement privative et à l'air libre est créée en bordure de la voie et à proximité immédiate du portail sur le terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

2.3. Les couvertures

Pour les constructions à toitures en pentes, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, "canal" de même couleur que les tuiles environnantes.
Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites.
Les toitures terrasses doivent être plantées, gravillonnées ou dallées avec des matériaux garantissant leur bonne intégration architecturale et urbaine.
Les débords aval de la couverture doivent être constitués, soit par une corniche, soit par une génoise.

ARTICLE UE 11 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il doit être aménagé une place de stationnement ou de garage par tranche de 70m2 de surface de plancher.
Pour les lotissements et les groupes d'habitation, il doit être aménagé au moins une place visiteur pour trois logements.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m² y compris les accès et dégagements.
Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

ARTICLE UE 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation des sols (terrasses, voie d'accès ou aire de stationnement, etc...) doivent couvrir au moins 80% de la surface des terrains. Ces espaces doivent être traités en espace non imperméabilisé et planté, à raison d'un arbre de haute taille à l'âge adulte (2m de haut) au minimum, par 100m² de cette superficie.

2. Dans les lotissements et groupes d'habitations de plus de 3 logements, le tiers au moins de la surface définie au paragraphe 1 ci-dessus doit être consacré à la création d'un espace commun planté.

3 - Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol.

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

ARTICLE UE 13 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

ARTICLE UE 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Caractère de la zone

La zone UF correspond aux zones spécifiquement dévolues aux services publics et d'intérêt collectif. Elle comporte différents secteurs identifiés en fonction de leur destination principale :

- le secteur UFc spécifiquement dévolu à l'accueil d'un refuge pour animaux
- le secteur UFd principalement destiné à l'accueil de la déchetterie, de la recyclerie et des bâtiments techniques communautaires
- le secteur UFe principalement destiné à la station d'épuration
- les secteurs UFs principalement destinés aux activités scolaires et périscolaires (crêche, écoles, collèges, lycée)

ARTICLE UF 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UF2
- les dépôts de toute nature ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UF 2 ;
- les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations Légères de Loisirs, Caravanes, Camping.

ARTICLE UF 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

a) les installations classées à condition :
- qu'elles n'entraînent pas de nuisances excessives pour le voisinage,
- que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.

b) les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site. Ils doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisées dans la zone.
c) les constructions à usage d'habitation à la condition d'être liées et nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif (logement de fonction, gardiennage, etc…)
d) les aménagements, constructions, ouvrages et installations liées à l'exploitation de l'autoroute et de sa mise en sécurité.

ARTICLE UF 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

ARTICLE UF 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Non réglementé

ARTICLE UF 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des espaces urbanisés, les marges de recul des constructions et installations devront respecter les dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, soit 100m de l'axe de l'autoroute A8, et 75m de l'axe de la RDN, de la RD 3 et de la RD560.
Dans les espaces urbanisés, toutes les constructions doivent respecter un recul minimum de :
- 50m par rapport à l'axe de l'autoroute A8 pour les constructions à usage d'habitation, 40m pour les autres constructions
- 35m par rapport à l'axe des RDN7, RD3 et RD560
- 15m par rapport à l'axe des autres routes départementales
- 5m par rapport à l'emprise des autres voies.

Dans les secteurs UFc et UFd qui ont fait l'objet d'une déclaration de projet spécifique approuvée en 2012, les constructions doivent respecter un recul de 35m par rapport à l'axe de l'autoroute A8.

ARTICLE UF 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions sont implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative la plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3.00m.

ARTICLE UF 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le secteur UFc, la distance entre deux constructions non contigües doit être d'au moins deux mètres.
Dans les autres secteurs, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UF 8 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

ARTICLE UF 9 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

ARTICLE UF 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

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

ARTICLE UF 11 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

ARTICLE UF 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé

ARTICLE UF 13 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

ARTICLE UF 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Caractère de la zone

La zone UG correspond aux zones spécifiquement dévolues aux activités commerciales, artisanales, industrielles et de bureaux.

ARTICLE UG 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UG2
- les dépôts de toute nature ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UG 2 ;
- les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations Légères de Loisirs, Caravanes, Camping.

ARTICLE UG 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

a) les installations classées à condition :
- qu'elles n'entraînent pas de nuisances excessives pour le voisinage,
- que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.

b) les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site. Ils doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisées dans la zone.
c) les constructions à usage d'habitation à la condition d'être liées et nécessaires au bon fonctionnement des activités commerciales, artisanales et industrielles (logement de fonction, gardiennage, etc…)
d) l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU, à la condition d'être limitée à 40% de la surface de plancher existante.
e) les aménagements, constructions, ouvrages et installations liées à l'exploitation de l'autoroute et de sa mise en sécurité.

ARTICLE UG 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Accès :
Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

2 - Voirie :
Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. Elles doivent présenter une largeur de bande roulante de 4 mètres minimum accompagnée d'un trottoir de 1,40 mètre minimum.
Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. La création de nouvelles voies en impasse est interdite.

ARTICLE UG 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau potable
Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement
a. Eaux usées
Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au

réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes.
L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.
Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement collectif.
Dans le cas où ce réseau n'existe pas encore, les habitations ainsi que certaines constructions industrielles peuvent être autorisées sous réserve que toute demande d'autorisation de construire comporte une étude de sol effectuée par un organisme compétent qui définira la filière d'épuration adaptée au traitement des eaux usées. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

b. Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers des caniveaux grilles, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront obligatoirement résorbées sur la parcelle ou au sein de l'opération pour les opérations d'aménagement d'ensemble, par tout moyen (bassin de rétention, tranchée drainante, etc...) déterminé après étude hydraulique adaptée et réalisée à la parcelle. Aucun débit de fuite n'est autorisé.
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
Tout accès à une voie publique aménagée de part et d'autre d'un réseau d'eau pluvial doit être réalisé à l'aide d'un caniveau grille d'une capacité suffisante.

3. Electricité - téléphone
Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains.

ARTICLE UG 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des espaces urbanisés, les marges de recul des constructions et installations devront respecter les dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, soit 100m de l'axe de l'autoroute A8, et 75m de l'axe de la RDN, de la RD 3 et de la RD560.
Dans les espaces urbanisés, toutes les constructions doivent respecter un recul minimum de :
- 50m par rapport à l'axe de l'autoroute A8 pour les constructions à usage d'habitation, 40m pour les autres constructions
- 35m par rapport à l'axe des RDN7, RD3 et RD560
- 15m par rapport à l'axe des autres routes départementales
- 5m par rapport à l'emprise des autres voies.

Des implantations différentes sont autorisées pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UG 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions sont implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative la plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m. Toutefois, l'édification de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée s'il existe déjà une construction sur cette limite, ou si la hauteur de la construction sur cette limite n'excède pas 5m.

ARTICLE UG 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4m.

ARTICLE UG 8 - Emprise au sol des constructions

La surface maximale d'emprise au sol des constructions est fixée à 50% de la superficie du terrain.
L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UG 9 - Hauteur maximale des constructions

1 - Conditions de mesure :

a. La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la base de chaque façade, jusqu'à l'égout des couvertures.

b. Au-dessus des limites fixées au paragraphe 1a ci-dessus, seuls peuvent être édifiés :

- les toitures et ouvrages techniques indispensables dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal.

- les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0.50m au-dessus du faîtage, sans pouvoir avoir une hauteur de souche supérieure à 1.50m. Les souches des cheminées doivent être disposées judicieusement le plus près possible du faîtage.

2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions ci-dessus définies, ne peut excéder 7m. Cette hauteur peut être portée à 9m si des caractéristiques techniques dûment justifiées l'imposent.
La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UG 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

1 - Dispositions générales

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

2 - Dispositions particulières

a) Matériaux.

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

b) Couvertures, auvents, souches de cheminées.

Les couvertures peuvent être exécutées en terrasses, en coques auto-portantes, en bac acier galvanisé et teinté.
Les pentes doivent être de 35 % maximum.
L'association de couverture inclinée et de toiture plate est possible.
Les souches de cheminées doivent être réalisées aussi prés que possible du faîtage et leur dessin doit présenter une forme géométrique simple. Les conduits apparents en saillie sur la maçonnerie des murs sont prohibés

c) Aires de stockage.

Lorsque l'établissement réalisé nécessite la création de surface de stockage de matériaux ou de matières premières, toute précaution doit être prise pour que ces surfaces de stockage ne soient pas visibles depuis les voies publiques, par la réalisation de haies végétales persistantes ou de masques bâtis appropriés.
Ces aires ne sont pas acceptées en façade des grands axes, elles doivent être reportées en arrière des constructions.

d) Clôtures .

Les clôtures entre deux terrains privés ou entre terrains privés et domaine public ne sont pas obligatoires.
Lorsqu'une clôture est édifiée, elle doit être aussi discrète que possible, de préférence, constituée d'un grillage à claire-voie ou d'une haie végétale. La construction d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.50m est autorisée. Ce mur peut être surmonté d'un grillage à claire-voie, la hauteur cumulée du mur et du grillage ne peut excéder 2m. Les grillages éventuels doivent être doublés d'une haie végétale d'essences locales à feuillage persistant.

e) Les portails.

Les portails devront être de forme simple. Ils doivent être édifiés en retrait de l'alignement des voies de façon à interdire toute manœuvre dangereuse des véhicules, entrant ou sortant des dites voies.

f) Les postes électriques.

Ils doivent être de préférence intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements à cette construction.

ARTICLE UG 11 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1 - Rappel :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en

dehors des voies de desserte, sur le terrain même.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les dégagements.

2 - Il doit être aménagé :
- pour les commerces : une place de stationnement pour 17m2 de surface de plancher affectée au commerce.
- pour les constructions à usage artisanal ou industriel : 1 place par 60m² de surface d'exposition, d'entrepôt, d'atelier ou toute autre activité artisanale de production.
- pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement ou de garage par tranche de 30m² de surface de plancher
- pour les hôtels : une place par chambre.

ARTICLE UG 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum.
2. Tout d'arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol.
3. Les espaces privatifs, libres de toute construction ou installation doivent être traités en espaces verts ou parkings plantés.

- les espaces verts proprement dits doivent représenter une superficie au moins égale à 10 % de la superficie totale du terrain.
- les espaces de stationnement des véhicules correspondant aux besoins du service, du personnel et des visiteurs seront réalisés conformément aux dispositions de l'article 11 et sont soustraits, le plus possible, à la vue du public par un écran d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement. En ce qui concerne les aires de stationnement de plus de 500m², celles-ci doivent être plantées à raison d'un arbre dehaute tige au moins par 50m² de surface de stationnement.

ARTICLE UG 13 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

ARTICLE UG 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

Caractère de la zone

La zone UM correspond au Monastère des Dominicaines

ARTICLE UM 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article UM2.

ARTICLE UM 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

a) les installations classées à condition :
- qu'elles n'entraînent pas de nuisances excessives pour le voisinage,
- que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.

b) les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site. Ils doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisées dans la zone.
c) les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat, d'hébergement hotelier, de bureau et d'entrepôt à la condition d'être liées et nécessaires au bon fonctionnement du monastère

ARTICLE UM 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Accès :
Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

2 - Voirie :
Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.
Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

ARTICLE UM 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau potable
Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement
a. Eaux usées
Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes.
L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.
Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement collectif.
b. Eaux pluviales
Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et traitées sur le terrain après étude hydraulique adaptée .
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

3. Electricité - téléphone
Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains.

ARTICLE UM 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes les constructions doivent respecter une marge de recul de 50 mètres par rapport aux voies publiques.

Des implantations différentes sont autorisées pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UM 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions sont implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative la plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

ARTICLE UM 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4m.

ARTICLE UM 8- Emprise au sol des constructions

Non réglementé

ARTICLE UM 9 - Hauteur maximale des constructions

1 - Conditions de mesure :
La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la base de chaque façade, jusqu'à l'égout des couvertures.
2 - Hauteur absolue
La hauteur des constructions mesurée dans les conditions ci-dessus définies, ne peut excéder 16m.
La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UM 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

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

2 - Dispositions particulières

a) Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif :

- 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 coté 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.

b) Matériaux .

Les murs seront soit en pierre taillée ou tout venant du pays (dominante ocre clair) soit crépis àl'ancienne (chaux grasse et tuf) dans des tons ocres.

c) Toitures

Lorsqu'elles ne seront pas réalisées en terrasse, les toitures seront à tuiles rondes.

ARTICLE UM 11 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte, sur le terrain même.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les dégagements.

ARTICLE UM 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Tout d'arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol.

2. Les espaces privatifs, libres de toute construction ou installation doivent être traités en espaces verts ou parkings plantés.
- les espaces verts proprement dits doivent représenter une superficie au moins égale à 10 % de la superficie totale du terrain.
- les espaces de stationnement des véhicules sont soustraits, le plus possible, à la vue du public par un écran d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement. En ce qui concerne les aires de stationnement de plus de 500m², celles-ci doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50m² de surface de stationnement.

ARTICLE UM 13 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

ARTICLE UM 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Caractère de la zone

La zone UZ correspond au perimètre de la ZAC dite Garnier.

ARTICLE UZ 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 destinées à l'habitat autres que celles visées à l'article UZ 2 ;
- les dépôts de toute nature ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UZ 2 ;
- les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations Légères de Loisirs, Caravanes, Camping.

ARTICLE UZ 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

a) les installations classées à condition :
- qu'elles n'entraînent pas de nuisances excessives pour le voisinage,
- que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.

b) les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site. Ils doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisées dans la zone.
c) les constructions à usage d'habitation à la condition d'être liées et nécessaires au bon fonctionnement des activités de la zone (logement de fonction, gardiennage, etc…) et d'être construites à l'intérieur des perimètres des ilôts constructibles tels que figurés au document graphique
d) les constructions à usage de commerce, de bureaux et d'entrepôt, à la condition d'être construites à l'intérieur des perimètres des ilôts constructibles tels que figurés au document graphique et dans les limites de surface de plancher suivantes : 19.350 m2, sur l'îlot 1, 6000 m2 sur l'ïlot 2, 2162 m2 sur l'ïlot 3 et 1075 m2 sur l'îlot 4.

ARTICLE UZ 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
1. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage.
2. Les accès sur les voies publiques doivent être conformes à ceux figurant au document graphique.
3. Tout accès privatif sur la RDN 7, la RD560 et la RD3 est interdit.

ARTICLE UZ 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Eau potable :
Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.

2. Assainissement :
2.1. Eaux usées :
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, par des canalisations souterraines ayant des caractéristiques suffisantes.
Les eaux résiduaires ou de procédé doivent être, si nécessaire, soumises à un pré-traitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution, avant rejet dans le réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

2.2. Eaux pluviales :
Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdit.
2.2.1. Eaux pluviales issues des toitures des bâtiments : elles devront être collectées et dirigées par des canalisations, vers le réseau pluvial spécifique prévu à cet effet.
2.2.2. Eaux pluviales issues des voiries et chaussées : elles devront être collectées et dirigées par des canalisations, vers le réseau pluvial spécifique prévu à cet effet.
Les constructeurs devront soumettre à l'approbation du bureau d'étude de l'aménageur, leur étude de voirie, chaussée et évacuation des eaux pluviales, conformément aux prescriptions notées dans le cahier des charges de cession ou de location de terrain.

3. Autres réseaux :
Toute alimentation et branchement individuel par câbles (électricité, téléphone, réseau câblé,télévision…..), doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UZ 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront obligatoirement édifiées à l'intérieur du périmètre des îlots constructibles tels que figurés au document graphique.

ARTICLE UZ 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions seront obligatoirement édifiées à l'intérieur du périmètre des îlots constructibles tels que figurés au document graphique.

ARTICLE UZ 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Toute implantation doit être compatible avec les règles de sécurité et de protection civile.

ARTICLE UZ 8 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

ARTICLE UZ 9 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout des toitures, mesurée à partir de la chaussée du projet.
Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des installations des bâtiments.

ARTICLE UZ 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

1. Le choix de la construction tiendra compte de la topographie et de la morphologie du terrain, les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et les prescriptions notées dans le cahier des charges de cession et de location de terrain.

2. L'ensemble des constructions peut présenter un caractère de diversité dans les volumes mais d'unité dans les matières et les couleurs dominantes.
Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec l'environnement existant.

3. Les matériaux mis en œuvre devront être naturels et en aucun cas constituer l'imitation d'autres. Sur une même construction, la juxtaposition de nombreux matériaux est proscrite. On recherchera par contre, les contrastes en utilisant de préférence deux matières aux qualités complémentaires (exemple : pierre etverre, enduit et béton, béton et acier...). Les façades, entièrement revêtues de bardage métallique sont à proscrire. Il en est de même pour les façades dont la couleur est celle du béton brut.
4. Afin d'obtenir une harmonie entre les bâtiments à créer et leur environnement, le nuancier des couleurs aura pour base les couleurs dominantes du paysage qui vont du vert à l'ocre en passant par toute la gamme des beiges et des sables, La couleur blanche est interdite.

5. Les couvertures des constructions nouvelles devront être invisibles depuis la chaussée des voies publiques. Elles devront être cachées par un acrotère.

6. Les clôtures qui délimitent les limites de propriétés sont interdites. Toutefois une clôture doublée extérieurement par une haie d'arbustes parfaitement taillés peut être tolérée, si l'installation ou la construction nécessite impérativement une protection. La hauteur de la haie ne devra pas dépasser 2 mètres. Les clôtures qui se substituent à des murs pour délimiter un secteur d'exploitation de la propriété sont autorisées.

7. Le stockage, à l'extérieur des bâtiments de cartons, déchets, ou autres emballages est interdit. Si l'exploitation de l'activité exercée dans le bâtiment nécessite un stockage important de matières d'emballage, celles-ci devront être stockées dans un local spécifique prévu à cet effet ou dans des compacteurs ou bennes fermées, rangés judicieusement sur une zone spécifique.. La gestion du ramassage de ces déchets devra être assurée par le producteur des déchets.

8. Enseignes, panneaux publicitaires, panneaux indicatifs et de direction :
- Enseignes indicatives des établissements : les enseignes lumineuses sont autorisées, posées au- dessus de l'acrotère du bâtiment, uniquement sur la façade principale de l'entrée. L'éclairage de l'enseigne par projecteurs est interdit. L'enseigne lumineuse peut être formée par des caissons lumineux ou par un lettrage souligné par une ligne de néons. D'autres enseignes ou panneaux indicatifs, non lumineux, peuvent être posés sur les façades, mais ils doivent être posés sous l'acrotère du bâtiment, et être constitués de panneaux en saillie. Le collage en façade d'adhésif est interdit.
- Panneaux publicitaires : la pose de mats publicitaires est interdite. La pose de panneaux publicitaires, doit être conforme aux prescriptions du règlement spécifique de la commune.
- Panneaux indicatifs et de direction : la pose de panneaux indicatifs et de direction, est autorisé en bordure de la voirie interne de la ZAC, sur des emplacements spécifiques.
Ces panneaux seront regroupés, sur un même lieu, sur un support spécifique prévu à cet effet. Ils devront être identiques dans la forme, la couleur, la matière.
D'une manière générale, la construction du bâti et des extérieurs, devra être conforme au cahier des charges de cession ou de location de terrain.

ARTICLE UZ 11 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m^2 y compris les accès.
Il doit être aménagé :
- pour les constructions à usage de commerce ou de bureau : une place de stationnement par tranche de 17m2 de surface de plancher affectée au commerce ou au bureau
L'emprise extérieure réservée aux places de stationnement, ne doit pas dépasser 1,5 fois la surface de plancher des constructions.

ARTICLE UZ 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les surfaces libres de toute construction, voiries ou places de stationnement doivent être traitées et aménagées en espaces verts de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

2. Les aires de stationnement extérieures des véhicules comporteront des arbres à ombrage, à raison d'un arbre pour 3 places de stationnements ou 1 arbre pour 6 places de stationnement, lorsque celles-ci sont disposées en tête / bêche.

3. Les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible.

4. Un plan détaillé et un programme des travaux concernant l'aménagement des espaces verts seront obligatoirement joints à chaque dossier de demande d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UZ 13 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

ARTICLE UZ 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlementé

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone à urbaniser 1AU correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme. Elle comprend deux secteurs identifiés en fonction de leur vocation spécifique :

- le secteur 1AUe correspondant au projet de parc d'activités communautaire du Mont Aurélien, spécifiquement dévolu au développement économique
- le secteur 1AUp spécifiquement dévolu à l'habitat pavillonnaire

Ces différents secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les principes généraux d'aménagement de ces différents secteurs. Ces principes généraux devront être respectés lors des ouvertures à l'urbanisation de ces secteurs qui se feront dans le cadre de procédures de modification du PLU qui définiront les dispositions règlementaires applicables à chacun de ces secteurs et les modalités opérationnelles de mise en oeuvre, notamment les régimes de participations financières pour le financement des équipements publics.

ARTICLE 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU2 sont interdites.

ARTICLE 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

a) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la condition d'être rendues nécessaires pour le bon fonctionnement de la zone.
b) les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site.
c) l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition d'être limitée à 40% de la surface de plancher

ARTICLE 1AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

ARTICLE 1AU 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Non réglementé

ARTICLE 1AU 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront respecter les principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions devront respecter les principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AU 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE 1AU 8 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Non réglementé

ARTICLE 1AU 11 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

ARTICLE 1AU 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé

ARTICLE 1AU 13 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

ARTICLE 1AU 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone

La zone à urbaniser 2AU correspond au secteur de Bonneval, destiné à être ouvert à l'urbanisation à moyen terme dans le cadre d'un projet d'écoquartier à vocation mixte (habitat, équipements, commerces). Cette zone fait l'objet d'une servitude de mixité sociale (article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme) dite de type 1 et qui implique qu'au moins 30% des logements devront être à caractère social au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation
L'ouverture à l'urbanisation de cette zone se fera dans le cadre dun projet d'aménagement global qui sera étudié et défini au travers d'une procédure de modifications du présent PLU. Cette procédure définira les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone, les dispositions règlementaires et les modalités opérationnelles de mise en oeuvre, notamment les régimes de participations financières pour le financement des équipements publics.

ARTICLE 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

ARTICLE 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

a) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la condition d'être rendues nécessaires pour le bon fonctionnement de la zone.
b) les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site.
c) l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition d'être limitée à 40% de la surface de plancher
d) les aménagements, constructions, ouvrages et installations liées à l'exploitation de l'autoroute et de sa mise en sécurité.

ARTICLE 2AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

ARTICLE 2AU 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des espaces urbanisés, les marges de recul des constructions et installations devront respecter les dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, soit 100m de l'axe de l'autoroute A8, et 75m de l'axe de la RDN, de la RD 3 et de la RD560.
Dans les espaces urbanisés, toutes les constructions doivent respecter un recul minimum de :
- 50m par rapport à l'axe de l'autoroute A8 pour les constructions à usage d'habitation, 40m pour les autres constructions
- 35m par rapport à l'axe des RDN7, RD3 et RD560
- 15m par rapport à l'axe des autres routes départementales
- 5m par rapport à l'emprise des autres voies.

Des implantations différentes sont autorisées pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions sont implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative la plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

ARTICLE 2AU 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE 2AU 8 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Non réglementé

ARTICLE 2AU 11 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

ARTICLE 2AU 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU

Caractère de la zone

La zone à urbaniser 3AU correspond à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme. La vocation de ces secteurs, leurs Orientations d'Aménagement et de Programmation, les dispositions règlementaires et les modalités opérationnelles de mise en oeuvre seront étudiées et définies au travers d'une procédure de révision du présent PLU.

ARTICLE 3AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 3AU2 sont interdites.

ARTICLE 3AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

a) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la condition d'être rendues nécessaires pour le bon fonctionnement de la zone.
b) les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site.
c) l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition d'être limitée à 40% de la surface de plancher

ARTICLE 3AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

ARTICLE 3AU 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Non réglementé

ARTICLE 3AU 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des espaces urbanisés, les marges de recul des constructions et installations devront respecter les dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, soit 100m de l'axe de l'autoroute A8, et 75m de l'axe de la RDN, de la RD 3 et de la RD560.
Dans les espaces urbanisés, toutes les constructions doivent respecter un recul minimum de :
- 50m par rapport à l'axe de l'autoroute A8 pour les constructions à usage d'habitation, 40m pour les autres constructions
- 35m par rapport à l'axe des RDN7, RD3 et RD560
- 15m par rapport à l'axe des autres routes départementales
- 5m par rapport à l'emprise des autres voies.

Des implantations différentes sont autorisées pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 3AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions sont implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative la plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

ARTICLE 3AU 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE 3AU 8 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

ARTICLE 3AU 9 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

ARTICLE 3AU 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Non réglementé

ARTICLE 3AU 11 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

ARTICLE 3AU 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé

ARTICLE 3AU 13 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

ARTICLE 3AU 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlementé

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère général de la zone (extraits du rapport de présentation) :

Les zones agricoles dites zones A correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
La zone agricole comporte des secteurs Ap au sein desquels toute nouvelle construction est interdite pour des raisons de préservation des paysages. Elle comporte également un secteur As2 correspondant à des terrains situés dans le périmètre rapproché du captage communal d'eau potable de Sceaux, et un secteur Ac correspondant au projet communal de pôle agricole.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2.
L'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation, le remblai sauvage et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont strictement interdits.
Toute nouvelle construction est interdite dans le secteur Ap.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone A et à l'exclusion des secteurs Ap, seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

A. 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'extension ou la réhabilitation des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que les bâtiments ou constructions qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, etc.), dans la limite d'une construction 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 étendre ou réhabiliter cette construction. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée ;
- les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos, …) ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement

A. 2.2. Les aménagements suivants peuvent être autorisés, pour des activités de diversification d'une activité agricole préexistante ou de vente directe à la ferme des produits de l'exploitation, s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole et utilisant l'exploitation agricole comme support :

- l'aménagement de bâtiments existants de caractère en vue de favoriser les activités agritouristiques, sous réserve que ces bâtiments ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation et que cet aménagement se fasse dans le cadre d'un changement de destination.
- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe n'excède pas 150 m2 de Surface de Plancher. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
- l'aménagement d'un terrain de camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements et de 20campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

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

A. 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.
- les aménagements, constructions, ouvrages et installations liées à l'exploitation de l'autoroute et de sa mise en sécurité.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et au développement du réseau public de transport d'électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, à la condition que la nécessité technique de leur implantation en zone agricole soit démontrée et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

A.2.5. Conformément aux dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme :
- les constructions à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole et qu'elle soit limitée conformément aux dispositions de l'article A8.
- les constructions annexes à ces constructions à usage d'habitation (cf définition en dispositions générales) sont autorisées aux conditions d'être limitées à 60m2 d'emprise au sol, d'être limitées à une hauteur de 3,5 mètres, d'être implantées dans un rayon de 30 mètres autour de la construction d'habitation, et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

A.2.6. A condition qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial et conformément à l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme est autorisé le changement de destination des bâtiments identifiés au document graphique du PLU et recensés dans le rapport de présentation dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole et sous réserve de l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers.

En zone Ap sont autorisés les bâtiments techniques légers nécessaires à l'exploitation agricole (de type serres), à la condition qu'ils ne compromettent pas les perspectives sur la Basilique et les aménagements, constructions, ouvrages et installations liées à l'exploitation de l'autoroute et de sa mise en sécurité.

Dans le secteur As2 les occupations et utilisations du sol définies ci-avant sont autorisées à la condition d'être compatibles avec les dispositions applicables au périmètre de protection rapprochée du captage de Sceaux telles que définies dans l'arrêté préfectoral du 10/10/1991 annexé au présent règlement.

Dans le secteur Ac sont autorisées les constructions destinées aux fonctions de commerce, d'entrepôt et de bureaux, à la condition que ces fonctions soient en relation avec la production agricole et forestière locale (valorisation et vente des produits locaux, etc...).

Dans l'ensemble de la zone A et dans ses différents secteurs, les occupations et utilisations du sol ne sauraient être acceptées sans la prise en compte du risque d'incendie de forêt dans le cadre des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme. Elles doivent être accompagnées par la mise en oeuvre des dispositions de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme au titre de l'accessibilité des moyens de secours. Une étude au cas par cas sera nécessaire afin de déterminer la compatibilité du projet envisagé avec les règles de sécurité (emplacement sur le terrain, accès, point d'eau...) et certaines dispositions constructives pourront être demandées pour certaines constructions.

ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès 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 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

A. 4.1. Eau
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 autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter une distance minimale de 35 mètres par rapport à toute installation d'assainissement non collectif existante.

A. 4.2. Électricité
Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article A2 ou à un usage agricole sont interdits.

A. 4.3. Assainissement
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 non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

ARTICLE A 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande :
- de 100 mètres de l'axe de l'A8
- de 75 mètres de l'axe des RDN7, RD 560 et RD 3

Cette interdiction ne s'applique pas :
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Au sein des espaces urbanisés, les constructions ou installations doivent être implantées à une distance au moins égale à :
- 50m par rapport à l'axe de l'autoroute A8
- 35m par rapport à l'axe des RDN7, RD560 et RD 3
- 15m par rapport à l'axe des autres routes départementales
- 5m par rapport à l'alignement des autres voies publiques

Des implantations différentes peuvent être admises :
- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Toute installation, construction ou clôture ne pourra être implantée à moins de trois mètres de l'axe des canaux d'irrigation.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions se fera en extension ou au minimum à 4 mètres des bâtiments techniques existants.

ARTICLE A 8 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des extensions des constructions à usage d'habitation visées à l'article A-2-5 est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction initiale, à l'exception des constructions à usage d'habitation nécessaires à une exploitation agricole où les extensions sont autorisées dans un maximum total de 300 m2 de surface de plancher.
Dans le secteur Ac, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière.
Dans les autres zones et secteurs, cet article n'est pas réglementé

ARTICLE A 9 - Hauteur maximale des constructions

1 - Condition de mesure :

La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la base de chaque façade, jusqu'à l'égout des couvertures.
Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue

2 - Hauteur absolue :

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.
Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique dûment justifiée nécessite une hauteur différente.

ARTICLE A 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagements 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. 111-21.
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 posées 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. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation.
Les panneaux photovoltaïques 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 11 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

ARTICLE A 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé

ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

ARTICLE A 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlementé

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère général de la zone (extraits du rapport de présentation) :

La zone N correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.
La zone N comporte des secteurs identifiés Ns1, Ns2 et Ns3 correspondant à des terrains situés dans les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée du captage communal d'eau potable de Sceaux.
La zone N comporte également un secteur Nh correspondant à d'anciennes zones d'habitat diffus du POS (zone NB).

Dans la zone N des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) ont été délimités en application de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Dans ces secteurs des constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Ils sont identifiés par les zonages Nc(camping), Ni (stockage de déchets inertes), et Nl (loisirs).

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article N2.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les aménagements, constructions, ouvrages et installations liées à l'exploitation de l'autoroute et de sa mise en sécurité.
- les extensions des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes légalement existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, et à condition que les extensions ne dépassent pas 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.

Dans les secteurs Ns1, Ns2 et Ns3 qui correspondent respectivement aux périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée du captage de Sceaux, les occupations et utilisations du sol définies ci-avant sont autorisées à condition d'être compatibles avec les dispositions applicables aux périmètres de protection du captage de Sceaux telles que définies dans l'arrêté préfectoral du 10/10/1991 annexé au présent règlement.

Dans le secteur Nc seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

- les terrains de camping et de caravaning, à condition de ne pas excéder 50 emplacements par hectare
- les habitations légères de loisirs, à condition de ne pas excéder 40 emplacements par hectare
- les constructions à usage de bureau, d'entrepôt et de commerce, à la condition d'être liées à la fonction touristique du secteur
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
- les piscines, à la condition d'être liées à la fonction touristique du secteur

Dans le secteur Nh seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

- l'extension des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes légalement existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, et que la surface de plancher totale (extension comprise) n'excède pas 400 m2.
- les piscines à condition d'être construites sur une unité foncière supportant une construction à usage d'habitation
- les aménagements, constructions, ouvrages et installations liées à l'exploitation de l'autoroute et de sa mise en sécurité

Dans le secteur Ni seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

- les constructions à usage de bureau et d'entrepôt, à condition d'être liées à la fonction de traitement, valorisation, et stockage des déchets inertes.
- les installations classées pour la protection de l'environnement à la condition d'être liées à la fonction de traitement, valorisation, et stockage des déchets inertes.

Dans le secteur Nl seuls peuvent être autorisés :

- les aménagements légers (cheminements piétonniers, cyclables, sentes équestres, abris pour animaux, théâtre de verdure, balisage de sentiers, courses d'orientation, tir à l'arc.…) à condition que leur localisation et leur aspect ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages

Dans l'ensemble de la zone N et dans ses différents secteurs, les occupations et utilisations du sol ne sauraient être acceptées sans la prise en compte du risque d'incendie de forêt dans le cadre des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme. Elles doivent être accompagnées par la mise en oeuvre des dispositions de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme au titre de l'accessibilité des moyens de secours. Une étude au cas par cas sera nécessaire afin de déterminer la compatibilité du projet envisagé avec les règles de sécurité (emplacement sur le terrain, accès, point d'eau...) et certaines dispositions constructives pourront être demandées pour certaines constructions.

ARTICLE N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès 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 N 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

A. 4.1. Eau
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 N2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter une distance minimale de 35 mètres par rapport à toute installation d'assainissement non collectif existante.

A. 4.2. Électricité
Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article N2 ou à un usage agricole sont interdits.

A. 4.3. Assainissement
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 non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

ARTICLE N 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande :

- de 100 mètres de l'axe de l'A8

- de 75 mètres de l'axe des RDN7, RD 560 et RD 3

Cette interdiction ne s'applique pas :
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Au sein des espaces urbanisés, les constructions ou installations doivent être implantées à une distance au moins égale à :
- 50m par rapport à l'axe de l'autoroute A8
- 35m par rapport à l'axe des RDN7, RD560 et RD 3
- 15m par rapport à l'axe des autres routes départementales
- 5m par rapport à l'alignement des autres voies publiques

Des implantations différentes peuvent être admises :
- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Toute installation, construction ou clôture ne pourra être implantée à moins de trois mètres de l'axe des canaux d'irrigation.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE N 8 - Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Nc, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de l'unité foncière.
L'emprise au sol des extensions des constructions à usage d'habitation légalement existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

Dans les autres zones et secteurs, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE N 9 - Hauteur maximale des constructions

1 - Condition de mesure :

La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la base de chaque façade, jusqu'à l'égout des couvertures.
Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue

2 - Hauteur absolue :

La hauteur des constructions est limitée à :
- 7 mètres pour les constructions autorisées en zones N, Ns1, Ns2, Ns3, Nh
- 3 mètres pour les habitations légères de loisir autorisées en zone Nc
- 7 mètres pour les autres constructions autorisées en zone Nc

ARTICLE N 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagements 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. 111-21.

ARTICLE N 11 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

ARTICLE N 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé

ARTICLE N 13 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

ARTICLE N 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlementé

ANNEXES

ANNEXE 1 : ANNEXE AU REGLEMENT DE LA ZONE "A"

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

En application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Rural :

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de la Surface Minimum d'Installation (SMI) en référence, d'une part au Schéma Directeur des Structures Agricoles du Département du Var établi par arrêtés préfectoraux et définissant notamment cette SMI, et d'autre part à l'arrêté ministériel fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas d'une SMI définie par l'un ou l'autre des arrêtés ci dessus évoqués, les revenus annuels dégagés devront être au moins égaux à 1,5 SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies à l'article L.311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime 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.

ANNEXE 2 : DISPENSE DE DECLARATION DE COUPES D'ARBRES EN EBC

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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DU VAR

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

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

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

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

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

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

Considérant que les bois et forêts classés en espaces boisés à conserver ou à protéger par les documents d'urbanisme des communes doivent pouvoir faire l'objet d'entretien et d'exploitation normale,

Considérant qu'il convient également d'assurer la pérennité de ces espaces boisés classés,

Considérant que le classement en espace boisé classé de certains terrains ne doit pas constituer un obstacle à la mise en œuvre des dispositions édictées en matière de débroussaillement pour assurer la prévention des incendies de forêt, en faciliter la lutte et en limiter les conséquences,

SUR proposition du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,

ARRETE

Article 1er : Sont dispensées de la déclaration préalable prévue par l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, les coupes entrant dans l'une des catégories ainsi définies :

- Catégorie 1 : Coupes rases de taillis simple parvenu à maturité respectant l'ensouchement et permettant la production de rejets suffisants pour le renouvellement du peuplement, ainsi que les coupes préparant une conversion du taillis en taillis sous futaie ou en futaie feuillue.
- Catégorie 2 : Coupes rases de peuplement résineux ou de peuplerale artificielle arrivés à maturité sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de 5 ans à compter de la date de début de la coupe.
- Catégorie 3 : Coupes progressives de régénération de peuplements feuillus ou résineux arrivés à maturité, sous réserve de la reconstitution par semis naturels ou plantations dans un délai de 5 ans à compter du début de la coupe définitive.
- Catégorie 4 : Coupes d'amélioration ou d'éclaircie des peuplements feuillus et résineux traités en futaie régulière effectuées à une rotation de 5 ans minimum et prélevant au maximum le tiers du volume sur pied.
- Catégorie 5 : Coupes prélevant au maximum 30% du volume initial, et respectant ou visant un équilibre des différentes strates de hauteur du peuplement forestier (coupes de futaie irrégulière ou dites de jardinage).
- Catégorie 6 : Coupes réalisées dans les haies, les boisements linéaires de moins de 30 mètres de large et dans les bandes boisées bordant les cours d'eau sur une largeur de 30 mètres de part et d'autre des deux rives, prélevant moins du tiers du volume ou moins de la moitié des tiges sur pied et préservant la continuité écologique de la ripisylve.
- Catégorie 7 : coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres, notamment après incendie.

Article 2 : Les catégories de coupes 1, 2 et 6 telles que définies à l'article 1er ci-dessus ne sont dispensées de la déclaration préalable que si :

- les surfaces parcourues par ces coupes en un an se trouvent inférieures ou égales à 1 hectare si la pente est supérieure à 100%, ou inférieures ou égales à 5 hectares si la pente est de 40 à 100 %, ou inférieures ou égales à 10 hectares si la pente est inférieure à 40%,
- les parcelles à exploiter ne sont pas situées dans :

• une zone urbaine ou d'urbanisation future délimitée par un document d'urbanisme rendu public ou approuvé,

- une zone d'habitat délimitée par un plan d'urbanisme ou un projet d'aménagement approuvé,
- une zone d'aménagement concerté faisant l'objet d'un plan d'aménagement de zone approuvé (P.A.Z.),
- les périmètres rapprochés de captage,
- les périmètres de protection des monuments historiques ou des bâtiments classés,
- les périmètres de protection des sites classés ou inscrits,

Article 3 : Sont autorisées, en application des articles L. 130-1 (alinéa 8) et R. 130-1 (alinéa 6) du code de l'urbanisme, et à ce titre dispensées de la déclaration préalable prévue par les articles L. 130-1 (alinéa 5) et R. 130-1 (alinéa 1), les coupes entrant dans la catégorie suivante : « *coupes et abattages d'arbres nécessaires à la mise en œuvre des dispositions relatives aux articles L. 131-7 et 8, L. 131- 10 à 18, L. 133- 3 et 4, L. 134- 2, L. 134-4 à 6, L. 134- 8 à 14, L. 134-17, L. 163-5, R. 131- 5 et 6, R. 131-13 à 17, R. 134-2, R. 134-4 à 6 du code forestier, prescrivant des débroussaillements ou des dispositions relatives au débroussaillement édictés par l'autorité administrative ou judiciaire en application des mêmes articles.* »

Article 4 : Toutes les coupes qui ne répondent ni aux caractéristiques définies aux articles 1 à 3, ni à celles listées à l'article L 130.I du Code de l'Urbanisme, restent soumises à déclaration préalable conformément aux articles L. 130-1 et R 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Article 5 : Les arrêtés préfectoraux du 24 juillet 1979 modifié portant réglementation d'autorisation de coupes par catégories de forêts dans le département du Var et du 21 février 2011 portant dispense de déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres rendus nécessaires à la mise en œuvre du débroussaillement obligatoire et des équipements DFCI sont abrogés.

Article 6 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux introduit auprès du préfet du Var ou d'un recours contentieux par saisine du Tribunal administratif de Toulon, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Article 7 : Le secrétaire général de la préfecture du Var, le directeur de cabinet du préfet, les sous-préfets d'arrondissement, les maires, le directeur départemental de la sécurité publique, le colonel commandant le groupement de gendarmerie, le directeur départemental des territoires et de la mer, le directeur de l'agence interdépartementale de l'Office National des Forêts Alpes Maritimes-Var, le directeur départemental des services d'incendie et de secours, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture, affiché dans les communes du département et dont ampliation sera adressée au président du Centre Régional de la Propriété Forestière et au directeur de l'agence interdépartementale de l'Office National des Forêts.

Fait à TOULON, le 30 AOUT 2012

Le PREFET

Paul MOURIER

Annexe 3 : Arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillement obligatoire et maintien en état débroussaillé

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU VAR

Direction
départementale
des territoires
et de la mer
du Var

Service Environnement et Forêt

Pôle Forêt DFCI

Toulon, le 20 AVR. 2011

ARRETE PREFECTORAL n° 322

portant règlement permanent du débroussaillement obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var

LE PREFET DU VAR ,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite.

VU le Code Forestier, et notamment ses articles L321-5-3, L322-1-1, L.322-3 à L.322-9.2, L322-12 et R321-6, R322-1, R322-5 à R322-6.1, R322-6.3, R322-6.4 et R322-7,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code de l'Environnement,

VU le Code Pénal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L. 2212-1 et L. 2215-1,

VU la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations,

VU la loi d'orientation de la forêt n° 2001-602 du 09 juillet 2001,

VU les décrets du 9 décembre 1925 et du 11 octobre 1951 classant les forêts de toutes les communes du département du Var, comme particulièrement exposées aux incendies,

VU le décret n° 82-389 du 10 mai 1982 relatif au pouvoir des préfets et à l'action des services, des organismes publics de l'Etat dans les départements,

VU le décret n° 95-260 du 08 mars 1995 relatif à la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité,

VU le décret n° 2002-679 du 29 avril 2002 relatif à la défense et à la lutte contre l'incendie modifiant le Code Forestier,

VU le Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies approuvé par Arrêté Préfectoral du 29 décembre 2008 et son analyse du profil de risque de chaque massif forestier,

Direction départementale des territoires et de la mer du Var
244, avenue de l'Infanterie de Marine BP 501 - 83041 TOULON CEDEX 9
Téléphone 04 94 46 83 83 - fax 04 94 46 32 50 - courriel ddtm@var.gouv.fr
www.var.equipement.gouv.fr

VU les avis favorables de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de ses séances du 11 mai 2006, 26 mai 2006, 18 juin 2007 et 26 mai 2010,

VU l'avis favorable de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de sa séance 23 mars 2011,

CONSIDERANT que les bois, forêts, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues du département du Var sont particulièrement exposés aux incendies de forêt ; qu'il convient, en conséquence, de réglementer le débroussaillement ainsi que d'édicter toutes mesures de nature à assurer la prévention des incendies de forêts, à en faciliter la lutte et à en limiter les conséquences,

CONSIDERANT les particularités de chacun des massifs forestiers du département du Var et leur sensibilité en regard du risque d'incendie de forêt.

ARRETE :

SUR proposition du directeur départemental des Territoires et de la Mer du Var,

Article 1 : Les modalités d'application des Obligations Légales de Débroussaillement sont définies par classes de massifs forestiers, délimitées en fonction des risques encourues par les personnes, les biens et le milieu naturel. Le classement prend en compte différents indicateurs parmi lesquels la pression annuelle de mise à feu, la surface moyenne brulée annuellement, le risque moyen annuel (*% de surface combustible parcourue annuellement par le feu en moyenne*), l'évolution du nombre annuel moyen de feux et de la surface annuelle parcourue, la fréquence de passage des incendies et les actions de prévention mises en œuvre.
Par ordre d'exposition au risque d'incendie décroissant, le département est divisé en 3 classes de massifs :

- Classe 1, massifs très sensibles
- Classe 2, massifs sensibles
- Classe 3, massifs à sensibilité modérée

La carte en annexe 1 et le tableau en annexe 2 fixent la répartition des communes par classe de sensibilité, en tenant compte des particularités de chaque massif.

Article 2 : Les dispositions du présent arrêté sont applicables sur le territoire de toutes les communes du Var :

- dans les bois, forêts, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues,
- ainsi que sur tous les terrains qui sont situés à moins de 200 mètres de ces formations, y compris les voies qui les traversent, l'ensemble étant défini par l'arrêté préfectoral du 5 avril 2004 sur la base cartographique I.G.N. Au 1/25 000.

Article 3 : Pour l'application du présent arrêté, il convient de définir par :

- Arbustes : tous les végétaux ligneux de moins de 3 m de haut
- Arbres : tous les végétaux ligneux d'une hauteur supérieure ou égale 3 m
- Houppiers : l'ensemble des branchages et feuillages d'un arbre ou d'un arbuste
- Bouquet : ensemble d'arbres ou d'arbustes dont les houppiers sont jointifs
- Glacis : zone exempte de végétation ligneuse (arbustes, troncs d'arbres) où la strate herbacée est maintenue rase.

Toutes les distances mentionnées sont mesurées à l'horizontale à partir de la projection verticale au sol des houppiers, la dimension d'un bouquet est la plus grande dimension déterminée par l'ensemble des houppiers.

Article 4 : En application de l'article L 321-5-3 du code forestier, le débroussaillement a pour objectif la protection des personnes, biens, installations et des milieux naturels contre les feux de forêt. Son objet est de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies par la réduction des combustibles végétaux en garantissant une rupture de la continuité horizontale et verticale du couvert végétal, et en procédant à l'élagage des sujets maintenus et à l'élimination des rémanents de coupe.

Le débroussaillement ne vise pas à l'éradication définitive de la végétation et ne s'assimile ni à une coupe rase ni à un défrichement.

Il doit être mené de façon respectueuse vis à vis :
- des espèces protégées dont la destruction est interdite,
- des végétaux à caractère patrimonial qui seront conservés de façon prioritaire dans le cadre du débroussaillement,
- des essences feuillues et résineuses, quelle que soit leur taille si elles sont nécessaires pour assurer la régénération ou le renouvellement du peuplement sans augmentation de densité de ce dernier, et susceptibles de devenir des arbres développant leur houppier à une hauteur supérieure à 3m de hauteur,
- de toutes les essences agricoles ou d'agrément régulièrement entretenues et au développement contenu.

Article 5 : La réalisation du débroussaillement et le maintien en état débroussaillé incluent donc :

1. Le maintien, notamment par les moyens de taille et l'élagage, des premiers feuillages des arbres à une distance minimale de tout point des constructions et installations :
   - d'au moins 5 m pour les massifs en classe 1,
   - d'au moins 4 m pour les massifs en classe 2,
   - d'au moins 3 m pour les massifs en classe 3,

2. L'éloignement des houppiers les uns des autres d'au moins 3 m pour tous les massifs.
Cette disposition s'entend avec possibilité de maintenir des bouquets d'arbres d'un diamètre maximal de 15 m, et des bouquets d'arbustes d'un diamètre maximal de 3m.

3. La suppression des arbustes en sous étage des arbres maintenus, à l'exception des essences feuillues ou résineuses indispensables pour assurer la régénération ou le renouvellement du peuplement quand ils s'avèrent nécessaires, maintenues en nombre limité et dans le respect des conditions définies à l'article 4.

4. L'élagage des arbres maintenus sur les 2/3 de leur hauteur jusqu'à une hauteur minimale de 2,50 m pour les sujets de plus de 4 m.

5. La coupe au niveau du sol de la végétation herbacée et ligneuse basse.

6. Le ratissage et l'élimination des feuilles et des aiguilles dans la zone des 20 m autour des constructions et installations et sur les toitures des bâtiments.

7. L'élimination des végétaux et morceaux de végétaux morts, ainsi que les rémanents de coupe et de débroussaillement dans le strict respect de la réglementation en vigueur.

8. Les haies non séparatives, assimilées à des bouquets d'arbres d'une longueur de 15 m maximum d'un seul tenant, doivent être distantes des constructions, installations et des autres ligneux,

- d'au moins 5 m pour les massifs en classe 1,
- d'au moins 4 m pour les massifs en classe 2,
- d'au moins 3 m les massifs en classe 3,

et avoir une épaisseur maximale de 2 m.

9. Les haies séparatives, d'une hauteur maximale de 2 m doivent être distantes d'au moins 3 m des constructions, installations, de l'espace naturel et des haies voisines en vis à vis, et avoir une épaisseur maximale de 2 m.

10. Les voies d'accès doivent être dégagées de toute végétation sur une hauteur de 4 m à l'aplomb de la plate-forme et sur la totalité de la plate-forme de manière à obtenir un gabarit de passage de 4 m minimum.

11. Le maintien en état débroussaillé doit être assuré chaque année avant la saison estivale et en tout état de cause au plus tard le 15 juin.

Article 6 : Dans les zones définies aux articles 1 et 2 du présent arrêté, les obligations de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé sont applicables aux :

a) Abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m ainsi qu'aux voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie (plate-forme).
En outre, le Maire peut porter de cinquante jusqu'à à cent mètres l'obligation mentionnée ci-dessus par arrêté municipal.

b) Terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols ou plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

c) Terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L 311-1, L 315-1, L 322-2 et les terrains mentionnés aux articles L.443-1 à L.443-4 et à l'article L.444-1 du code de l'urbanisme (les ZAC, les lotissements les associations foncières urbaines, les terrains de camping et de caravanage, les Parcs Résidentiels de Loisir, les Habitations Légères de Loisir ou autres réalisations de même nature).

Les modalités du débroussaillement à l'intérieur des campings pourront être ajustées par dérogation aux dispositions qui précèdent, dans le cadre d'un schéma présenté par le propriétaire ou le gestionnaire, après avis favorable de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue et agrément par arrêté préfectoral.

d) Terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé, en vue de la protection des constructions par un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application des articles L 562-1 à L 562-7 du code de l'environnement.

Les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations et de ses ayants droits dans les cas mentionnés en a), et du propriétaire des terrains concernés et de ses ayants droit dans les cas mentionnés en b), c) et d)

Article 7 : Débroussaillement des infrastructures linéaires visées à l'article L 322-3 du code forestier

a) Dispositions applicables aux infrastructures routières et voies ferrées :

Autoroutes : Le débroussaillement devra être réalisé sur une largeur de 20 m de part et d'autre de la plate-forme avec un glacis de végétation de 2 m.
Routes nationales, départementales et autres voies ouvertes à la circulation publique motorisée :
Le débroussaillement devra être réalisé sur une largeur de :
- 10 m de part et d'autre de la plateforme dans les massifs de classes 1 et 2, avec un glacis de végétation sur 2 m (des arbres remarquables peuvent exceptionnellement être maintenus).
- 5 m de part et d'autre de la plateforme dans les massifs de classe 3, avec un glacis de végétation sur 2 m (des arbres ou alignements d'arbres remarquables peuvent exceptionnellement être maintenus).

Un élagage sur 4 m à l'aplomb de la plate-forme sera réalisé dans tous les cas.

Les largeurs et les modalités des obligations relatives aux réseaux autoroutiers et des routes nationales, départementales et autres voies ouvertes à la circulation publique pourront être modulés dans le cadre d'un schéma global de débroussaillement de la voirie. Ce document, qui sera présenté par le maître de l'ouvrage, devra être agréé, après avis de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue.

Abords des voies ferrées, dans les zones définies aux articles 1 et 2 : débroussaillement sur une largeur de 7 m de part et d'autre de la voie.
Sur des tronçons présentant des garanties particulières ou une configuration susceptibles d'empêcher un départ de feu, la largeur et les modalités pourront être adaptées, dans le cadre d'un schéma global de débroussaillement de la voie. Ce document, qui sera présenté par le maître de l'ouvrage, devra être agréé, après avis de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue.

b) Dispositions dérogatoires prises en application du schéma global de débroussaillement du réseau des voies départementales
En application de l'article 7 alinéa a) ci dessus et suite à l'avis favorable émis par la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de sa séance du 26 mai 2010, le schéma global de débroussaillement du réseau des voies départementales actualisé présenté par le Conseil Général du VAR, et dont les modalités figurent en annexe 3 du présent arrêté, est agréé.

Les voies départementales sont classées en plusieurs catégories en fonction de l'intérêt qu'elles présentent pour la lutte contre les feux de forêt :
- les routes classées en « zone d'appui » qui feront l'objet d'un débroussaillement sur une largeur totale de 30m,
- les routes classée en « zone d'appui élémentaire » (ZAE) qui feront l'objet d'un débroussaillement sur une largeur totale de 50 mètres,
- les routes classée en « zone d'appui principale ou stratégique» (ZAP ou ZAS) qui feront l'objet d'un débroussaillement sur une largeur totale d'au moins 100 mètres.

Les voies départementales non listées dans l'annexe 3 jointe sont assimilées à des ouvrages de liaison, à ce titre le débroussaillement obligatoire comprend :
- un glacis sans aucune végétation arborée, arbustive et herbacée sur 2 mètres de part et d'autres de l'emprise de la voie,
- un gabarit de circulation de 4 mètres de hauteur à respecter au dessus de la voie en intervenant sur le peuplement arboré.

c) Dispositions dérogatoires prises en application du plan de débroussaillement pluriannuel du réseau autoroutier dans le département du VAR :

En application de l'article 6 alinéa a) ci dessus, et suite à l'avis favorable émis par la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de sa séance du 11 mai 2006, le plan de débroussaillement pluriannuel du réseau autoroutier dans le département du VAR présenté par la société ESCOTA, dont les modalités figurent en annexe 4 du présent arrêté, est agréé en tant que schéma global d'aménagement de la voirie et fixe les obligations légales et modalités de débroussaillement s'appliquant le long du réseau autoroutier départemental.

d) Débroussaillement des lignes électriques

Sous les lignes électriques, les obligations de débroussaillement suivantes s'appliquent dans la traversée des zones définies aux articles 1 et 2 :

- ***Lignes basse tension à fils nus*** **:** débroussaillement de part et d'autre de l'emprise de la ligne et autour des poteaux :
  - d'au moins 20 m pour les massifs en classes 1 et 2,
  - d'au moins 10 m pour la massifs en classe 3,

Aucune nouvelle création de ligne électrique basse tension à fil nu n'est autorisée dans le département dans les zones définies aux articles 1 et 2 : les conducteurs devront dans tous les cas être isolés ou la ligne enterrée.

- ***Lignes basse tension en conducteurs isolés :*** le débroussaillement consistera en l'entretien courant et notamment l'élagage pour empêcher, en toute circonstance, le contact des lignes avec la végétation environnante.

- ***Lignes moyenne et haute tension*** **:** élagage et suppression des arbres situés à moins de 5 m dans toutes les directions à partir des conducteurs extérieurs de la ligne.

- ***Installations électriques fondées au sol*** : débroussaillement sur une distance de 5 m.

Les bois de plus de 7 cm de diamètre issus de ces opérations seront débités en tronçons d'une longueur maximale de 1 m et dispersés sur place, la mise en andains est interdite. Les autres rémanents de coupe seront éliminés dans le strict respect de la réglementation en vigueur.

Article 8 : Il est rappelé que dans le cas de zones concernées par plusieurs types d'obligations, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique.

Article 9 : Les propriétaires qui ne procèdent pas aux travaux de débroussaillement ou de maintien en état débroussaillé aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, ainsi que sur la totalité de la surface des terrains situés en zone urbaine, des terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions, par un plan de prévention des risques naturels sont passibles d'une amende de 4ème classe (135 €).
Pour les terrains compris dans les lotissements, ZAC, AFU et terrains de camping caravaning, l'infraction relève de l'amende prévue par les contraventions de 5ème classe pouvant aller jusqu'à 1500 €.
En cas de violation constatée de l'obligation de débroussailler ou de maintien en état débroussaillé, le Maire, ou le cas échéant, le représentant de l'Etat dans le département met en demeure les propriétaires d'exécuter les travaux dans un délai qu'il fixe. Si les intéressés n'exécutent pas les travaux prescrits dans les délais, la commune y pourvoit d'office à leur charge, indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées.

Sans préjudice des dispositions de l'article L 2212-1 du code général des collectivités territoriales, le Maire assure le contrôle de l'exécution des obligations de l'article 6 du présent arrêté.

Article 10 : Les arrêtés préfectoraux du 5 avril 2004, du 10 novembre 2006, du 18 juin 2007, du 26 mai 2010 sont abrogés.

Article 11 : Le présent arrêté peut faire l'objet de recours contentieux devant le Tribunal Administratif de TOULON dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Article 12 : Le Secrétaire Général de la Préfecture du Var, les Sous-préfets de Draguignan et Brignoles, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, la Directrice Départementale de la Protection des Populations, le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours, le Colonel commandant du Groupement de Gendarmerie, le Directeur Départemental de la Sécurité Publique, le Directeur de l'Agence Interdépartementale Var Alpes-Maritimes, de l'Office National des Forêts, les Maires, les gardes de l'Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage, les gardes de l'Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et affiché dans toutes les communes par les soins des Maires.

Le Préfet

Paul MOURIER

Annexes :

Annexe 1 : carte des groupes de massifs par sensibilité

Annexe 2 : liste des communes par classe de sensibilité

Annexe 3 : modalités de débroussaillement du réseau des voies départementales selon le schéma global de débroussaillement approuvé

Annexe 4 : modalités de débroussaillement du réseau autoroutier selon le plan de débroussaillement pluriannuel approuvé