

DÉPARTEMENT
des ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE

**CHÂTEAU-ARNOUX
SAINT-AUBAN**



PLAN LOCAL D'URBANISME

CHÂTEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN

PIECE 3.1 : REGLEMENT



SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
CHAPITRE I - ZONE UA	9
CHAPITRE II - ZONE UB	17
CHAPITRE III - ZONE UC	24
CHAPITRE IV - ZONE UD	32
CHAPITRE V - ZONE UE	44
CHAPITRE VI - ZONE UT	51
CHAPITRE VI - ZONE UST	58
CHAPITRE VII - ZONE UF	63
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	66
CHAPITRE I - ZONE AU	67
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	75
CHAPITRE I - ZONE AGRICOLE	76
CHAPITRE II - ZONE NATURELLE	84
LEXIQUE : Définitions et croquis explicatifs	91
ANNEXE 1 :	98
GRILLE DE DESCRIPTION DES SORTES DE SURFACE	98

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Château-Arnoux-Saint-Auban.

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des autres législations en vigueur.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N), délimitées sur les documents graphiques.

Des prescriptions spéciales peuvent affecter tout ou partie de ces zones, par exemple des emplacements réservés, des espaces boisés classés, des éléments de patrimoine à protéger...

Les zones urbaines dites « zones U »

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

Les « zones U », sont complétées par une lettre majuscule (ex : UC...) désignant des secteurs particuliers.

Certaines « zones U » comprennent des sous-zones qui sont complétées par une lettre minuscule (ex : UCa...) désignant des sous-secteurs particuliers.

Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs à caractère naturel, insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Toutes les « zones AU » comprennent des sous-zones qui sont complétées par une lettre minuscule (ex : AUa...) désignant des sous-secteurs particuliers.

Les zones agricoles dites « zones A »

Correspondent à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La « zone A » comprend une sous-zone qui est complétée par la lettre minuscule « h » désignant un sous-secteur d'urbanisation de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Correspondent à des 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'espaces naturels.

La « zone N » comprend :

- une sous-zone qui est complétée par la lettre minuscule « h » désignant un sous-secteur d'urbanisation de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ;

- une sous-zone qui est complétée par la lettre minuscule « t » désignant le secteur destiné à accueillir un projet éco-touristique autour de la retenue de l'Escale (procédure ultérieure de révision allégée du PLU).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

En application de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L 152-4 à L 152-6 de ce même code.

ARTICLE 5 – LES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES

Toutes constructions nouvelles (bâtiments, ouvrages...) et tous travaux sur constructions existantes soumis à autorisation ou non au titre du droit des sols, doivent respecter les dispositions définies dans les règlements des Servitudes d'Utilité Publique annexés au document d'urbanisme.

ARTICLE 6 – CLOTURES

Sur l'ensemble du territoire de la commune, les clôtures sont soumises à autorisation conformément à la délibération du conseil municipal.

ARTICLE 7 – TOITURE TERRASSE OU VEGETALISEE

Sous réserve du respect des dispositions de l'article 11 de la zone concernée et dans le cas de toitures végétalisées, les dispositifs et aménagements ne devront pas dépasser une hauteur de 0,70 mètre au-dessus du plafond de hauteur autorisé à l'égout du toit.

Sous réserve du respect des dispositions de l'article 11 de la zone concernée et dans le cas de toitures terrasses accessibles, la hauteur des garde-corps devra être conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 8 – ACCES SUR LES VOIES PUBLIQUES

Toute opération, soumise à autorisation ou non au titre du droit des sols doit prévoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation, permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies, et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE 9 – RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS

En application de l'article L 111-15, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant

toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels en dispose autrement.

Peut également être autorisée, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs et de poutraison, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 10 – URBANISATION LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS

En application de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

En application de l'article L 111-7 du code de l'urbanisme, 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.

Cette interdiction ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

En application de l'article L 111-8 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

ARTICLE 11 – CORRIDORS ECOLOGIQUES

Des corridors écologiques ont été repérés sur le plan de zonage du PLU au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

L'intégrité des ripisylves et des zones humides identifiées est à préserver voire restaurer en raison de sa richesse écologique et de son rôle fonctionnel. La règle de base est la non-intervention, afin de lui permettre de se régénérer et se maintenir.

Règlementation applicable dans ces corridors écologiques :

Afin de permettre d'assurer la pérennité et le développement des corridors, de ne pas remettre en cause la fonctionnalité de ces milieux remarquables et de ne pas endommager le système racinaire, etc, sont interdits :

- Tout projet de construction ou d'aménagement (photovoltaïque, éolien...), ainsi que les exhaussements, affouillements, déblais et remblais - hors ceux liés à l'entretien des ravins, cours d'eau, mares et zones humides.

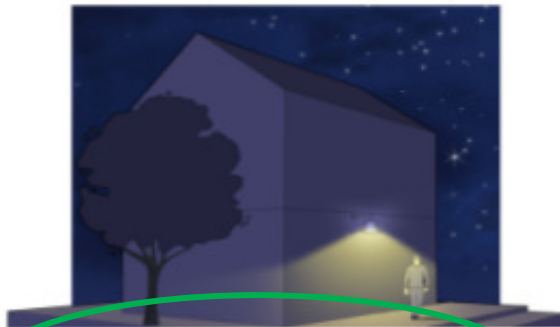
Toutefois, dans ces corridors, et sous réserve qu'ils/qu'elles aient lieu en dehors de la période sensible (mars / août) sont autorisés :

- l'extension ou la surélévation des constructions d'habitation existantes et des annexes, conformément à l'article 2 du règlement des zones A et N,
- les travaux d'entretien courant à l'activité ferroviaire,
- les aménagements et les travaux liés à la défense incendie (implantation de citerne, entretien de ces pistes...) ;
- les aménagements liés à la création de cheminement doux (piétons, cyclables, équestres). En cas de création de cheminements doux, ceux-ci devront éviter les arbres de belle venue et ne pas dépasser 1,50 mètre de large au sein du massif forestier.
- les installations légères pour l'agrément et la promenade (mobilier, aire de pique-nique, aire de jeux...)
- l'entretien (coupe/remplacement de section de canalisation/pylône/poteau) lié aux ouvrages de transport de matières dangereuses, de télécommunication et d'électricité ;
- les aménagements et les travaux d'entretien liés à la prévention du risque inondation.
- l'éclairage public aux abords des zones urbaines (Barasson / camping / sablette) à condition :
 - d'être suffisamment en retrait des ripisylves et cours d'eau (20m)
 - de ne pas être dirigé vers les houppiers,
 - de privilégier un éclairage rasant vers le sol de manière limitée (cf. schéma ci-après),
 - de prévoir dans la mesure du possible un éclairage de sécurité à déclencheur de mouvement ou IR.

Tous les travaux paysagers dans ces espaces sensibles écologiquement devront impérativement utiliser des sols locaux ainsi que des semences de plantes autochtones. Les espèces envahissantes sont, de fait, proscrites. Une vérification en amont des apports de terres et matériel sur site (nettoyage des roues) devra être privilégiée.

Ponctuellement, des sujets arborés de ces ripisylves peuvent être supprimés en cas de maladie ou risque de péril. Ils doivent alors être remplacés par des essences autochtones.

Éclairage des voies de déplacement



Éclairage bon :
le flux lumineux est dirigé vers le bas
et aucun flux n'est émis au-dessus du plan horizontal.
La pollution lumineuse est limitée.



Éclairage moyen :
le flux est majoritairement dirigé vers le bas
mais une partie importante de celui-ci
dépasse le plan horizontal.
La pollution lumineuse est importante.



Éclairage très mauvais :
-une grande partie du flux lumineux
est perdue dans le ciel
avec pour conséquences un gaspillage d'énergie
et une pollution lumineuse très importante.

Éclairage de mise en valeur



Éclairage bon :
le flux est dirigé du haut vers le bas,
la végétation n'est pas éclairée
et la pollution lumineuse est limitée.



Éclairage mauvais :
le flux est dirigé du bas vers le haut
avec de fortes déperditions et
une forte pollution lumineuse.



Éclairage très mauvais :
le flux est dirigé du bas vers le haut
et éclaire la végétation.
Il y a une forte nuisance sur la végétation
et la faune hébergée ainsi qu'une forte pollution lumineuse

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine dense, à caractère central d'habitat, de services et d'activités commerciales. Elle correspond au noyau villageois et à une partie du Quartier de Font-Robert.

Cette zone comprend 2 sous-zones ci-après :

- UAv : noyaux villageois ;
- UAf : centralité commerciale de Font Robert.

Tout aménagement ou construction réalisé doit être compatible avec les principes définis dans les orientations d'aménagement « entrée de ville Est et traversée urbaine du noyau villageois », « entrée de ville Nord et traversée urbaine de Font Robert » et « schéma global d'aménagement des déplacements ».

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les nouvelles constructions, installations, changements de destination, destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les nouvelles constructions, installations, changements de destination, destinés à l'industrie, aux entrepôts ;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que l'aménagement de terrain affectés à de l'habitation légère de loisirs ;
- l'installation isolée de caravanes et habitations légères de loisir à usage d'habitation ou d'annexe à l'habitation et les mobil-homes ;
- les dépôts de véhicules ;
- l'ouverture de carrière et la décharge de matériaux inertes.

En application de l'article L151-16 du code de l'Urbanisme, sont interdits, dans les rez-de-chaussée des nouvelles constructions situées en bordure des voies repérées au plan de zonage :

- les locaux à usage d'habitation.

Cette disposition ne s'applique pas aux parties destinées aux accès aux étages et aux sous-sols.

En application de l'article L151-16 du code de l'Urbanisme, sont interdits, dans les rez-de-chaussée des constructions existantes situées en bordure des voies repérées au plan de zonage :

- le changement de destination en habitation ;
- les travaux de nature à engendrer un changement de destination en habitation.

Cette disposition ne s'applique pas aux parties destinées aux accès aux étages et aux sous-sols.

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

Sont autorisées sous conditions :

- les nouvelles constructions, extensions ou surélévations de constructions existantes ou installations destinées à l'artisanat sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat ;
- les nouvelles constructions, extensions ou surélévations de constructions existantes et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone ;
- les installations classées soumises à déclaration ou enregistrement nécessaires ou complémentaires aux activités admises dans la zone sous réserve que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du tissu urbain dans lequel elles s'implantent. En outre, leurs exigences de fonctionnement (ex : clôtures, etc...), lors de leur ouverture et durant leur exploitation, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement ;
- les affouillements et les exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres ;
- Les travaux de protection, de mise en valeur ou de requalification des éléments de paysages, et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites identifiés dans le PLU, conformément à l'article L 151-19 du code de l'Urbanisme, sous réserve de respecter les prescriptions spéciales.

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIES

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies dans le code Civil.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, et de protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation, permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies, et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout nouvel accès sur la RN85 est interdit sauf s'il n'y a pas d'autres possibilités correctes d'accès.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule léger de faire demi-tour.

Des cheminements doux doivent être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les secteurs de transport en commun existants, de commerces, de services et de tout équipement ou aménagement public.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction (construction nouvelle, extension ou surélévation) ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite de distribution collective d'eau potable de caractéristiques suffisantes établie au droit du terrain d'assiette du projet.

Assainissement

Toute construction (construction nouvelle, extension ou surélévation) ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau collectif d'assainissement établi au droit du terrain d'assiette du projet s'il existe.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse du propriétaire ou du gestionnaire auxquels appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le réseau naturel.

Eaux pluviales

Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit. L'écoulement des eaux pluviales des constructions (constructions nouvelles, extensions ou surélévations) ou installations nouvelles, sera résorbé sur le terrain du projet. En cas d'impossibilités techniques, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau pluvial public ou sur la voirie et les fossés si le réseau pluvial public n'existe pas. Tout raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

Réseaux d'irrigation

Les filioles et canaux d'irrigation existants doivent être entretenus.

Incendie

Toute construction (construction nouvelle, extensions ou surélévation) ou installation nouvelle doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des points d'eau incendie dont la situation, le nombre et le débit doivent être adaptés au niveau de risque identifié, conformément aux prescriptions édictées par le Règlement Départemental pour la Défense Extérieure Contre les Incendies (RDDECI).

Réseaux câblés

Les lignes de desserte (électricité, téléphonie, fibre optique, etc) seront réalisées en souterrain sauf impossibilité technique justifiée.

Les compteurs et coffrets doivent être dissimulés et accessibles depuis le domaine public. Ils seront encastrés. Les coffrets en relief sont interdits.

ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UA.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à l'alignement actuel (ou futur s'il est prévu en emplacement réservé) des voies et des emprises publiques existantes ou projetées, les nouvelles constructions, extensions ou surélévations sont implantées à l'alignement actuel ou futur (s'il est prévu un emplacement réservé) des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Dans le cas d'un terrain compris entre plusieurs voies, les nouvelles constructions, extensions ou surélévations doivent être implantées à l'alignement d'au moins l'une de ces voies.

Dans le cas d'une construction autorisée antérieurement, dont l'implantation existante par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ne respecte pas les dispositions énoncées ci-dessus, seule la surélévation du bâtiment est admise dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ses dispositions.

Si les constructions sont des piscines, celles-ci peuvent être implantées à un mètre minimum de l'alignement actuel ou futur (s'il est prévu un emplacement réservé) des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

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

Si la limite séparative correspond à une limite avec une voie ou une emprise privées ouvertes à la circulation publique, il est fait application de l'article UA.6 pour les règles d'implantation des nouvelles constructions, extensions ou surélévations.

Les façades à l'alignement doivent être réalisées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Pour les terrains de plus de 10 mètres de largeur à l'alignement, l'implantation sur une seule limite séparative latérale pourra être admise. Dans ce cas, l'implantation par rapport à l'autre limite séparative latérale doit être distante d'au moins 3 mètres.

En fond de parcelle, les nouvelles constructions, extensions ou surélévations doivent être édifiées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres de la limite séparative.

Si les constructions sont des piscines, celles-ci peuvent être implantées à un mètre minimum des limites séparatives.

Dans le cas d'une construction autorisée antérieurement, dont l'implantation existante par rapport aux limites séparatives ne respecte pas les dispositions énoncées ci-dessus, seule la surélévation du bâtiment est admise dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ses dispositions.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En UAv, la hauteur, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit, doit être en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.

Deux égouts contigus ne peuvent avoir plus d'1,20mètre de différence d'altitude, soit ½ étage.

Dans le cas d'immeubles non contigus, la hauteur maximale est de 9mètresmesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

En UAf, la hauteur est limitée à 10mètresmesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

En UAv et en UAf, si la construction est en limite séparative, et que celle-ci correspond à la limite d'une zone UC, les constructions ne peuvent dépasser une hauteur de 4,50mètresau faîtage, et ce sur une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'ensemble des règles mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc.), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Composition, conception

Tout projet doit résulter d'une étude soignée respectant le caractère du paysage environnant.

Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention ou du bâti sont prises en compte et préservées, un projet de construction affirmant un caractère contemporain, le recours à des matériaux contemporains, ou renouvelables, ainsi qu'à leur technique de mise en œuvre, peut être autorisés.

Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes sont étudiés de façon à ne pas être la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel.

Clôtures

L'édification d'une clôture est soumise à autorisation.

L'autorisation d'édifier une clôture peut être soumise à des prescriptions spécifiques (retrait, hauteur...) ou refusée, dès lors que celle-ci est située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité.

La hauteur totale des clôtures est mesurée par rapport au niveau de la voie et emprise publique existantes ou projetées, ou au terrain naturel le plus bas en limite séparative.

Seules les clôtures suivantes sont autorisées:

- Grillage d'une hauteur totale de 1,80mètre ;
- Mur bahut de 0,40mètre, enduit surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage métallique simple et droit, à peindre de couleurs foncées et mat (exemple : anthracite, rouille...). La hauteur totale ne pourra dépasser 1,80mètre ;
- Mur plein maçonné, enduit, d'une hauteur totale d'1,80 mètre ;
- Les clôtures peuvent être doublées de haies végétales d'essences locales.

Les clôtures en fil de fer barbelé, électrifié, ou autres matériaux dangereux sont rigoureusement interdites.

Portails

L'ouverture des portails d'entrée doit se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété.

Les portails sont réalisés avec un barreaudage simple et droit.

Toitures

Dans la zone UAv, pour une nouvelle construction, réfection, extension ou surélévation de construction existante :

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être autorisés dans la limite de 20 % de la superficie du pan de toiture sous réserve que la surface captante soit parallèle à la couverture existante.
- Les toitures doivent être exécutées selon les prescriptions ci-après :
 - o Matériaux : tuiles canal réutilisées ou si neuves d'aspect vieilli, avec la possibilité d'une sous toiture rigide ou souple non visibles en rives et à l'égout ;
 - o Génoises : tuiles canal disposées sur un ou deux rangs, sans corniche béton interposée avec la couverture ;
 - o Faîtage et rives bâtis au mortier de chaux ;
 - o Rives bâties en tuiles courant débordante ;
 - o Les corniches existantes devront être préservées ou restituées ;
 - o Terrasse couverte : tuiles canal sur quarts ;
- Les tropéziennes sont interdites.

Dans la zone UAf, lorsqu'il s'agit d'une nouvelle construction, réfection, extension ou surélévation de construction existante :

- Les toitures doivent être exécutées avec les matériaux traditionnels utilisés dans la région (tuiles en terre cuite de type canal ou à emboîtement) ;
- Des toitures terrasses ou autres types de couverture peuvent être admis sauf du côté du front bâti des commerces compte tenu des caractéristiques de la construction projetée ;
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être autorisés dans la limite de 30 % de la superficie du pan de toiture.

Ouvertures

Dans la zone UAv, pour une nouvelle construction, réfection, extension ou surélévation de construction existante :

- Les ouvertures doivent être exécutées selon les prescriptions ci-après :
 - o Fenêtres et portes-fenêtres : proportion plus haute que large et vitrage avec petits bois traversant, sauf pour les ouvertures de type séchoir et les baies vitrées ;
 - o Les fenêtres de toit: dimension de type tabatière 78cm de largeur par 98cm de hauteur et non accolées entre elles ;
 - o Garde-corps : barreaudage métallique vertical droit ;
 - o Balcons : consoles profilés métalliques avec volutes ou renforts.

Façades

Lors des travaux de restructuration de bâtiments, ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, génoises, encadrements en maçonnerie ou en pierre, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes, dispositions en loggia), ceux-ci doivent être conservés.

Dans la zone UAv, pour une nouvelle construction, réfection, extension ou surélévation de construction existante, les enduits de façades suivants sont autorisés :

- Dans le cas d'un rejointoiement : largement beurré, pas de joint en creux. Teinte ocre des immeubles avoisinants ;
- Dans le cas d'un enduit : de préférence teinté dans la masse, serré ou frottassé, aucune trace blanche de laitance ne doit rester apparente ;
- Badigeon au lait de chaux. Ton préconisé : ocre, ocre rosé, oranger, beige ou ocre rouge ;
- Décors : tableaux (uniquement blanc cassé), encadrements, bandeaux, corniche, chaîne d'angle droite, harpée. Couleur préconisé : gamme des ocres ;
- Dans le cas de pierre taillée : lavée et brossée à l'exclusion de tout traitement abrasif. Seuls les parements dressés et de bonnes factures seront laissés apparents ;
- Façade en galets apparent à recouvrir.

Dans la zone UAf, pour une nouvelle construction, réfection, extension ou surélévation de construction existante :

- La teinte des façades est obligatoirement en harmonie avec les couleurs traditionnelles des enduits utilisés dans le bâti environnant.

Menuiseries extérieures

Les écharpes en Z (volets, portes) sont interdites.

Dans la zone UAv, pour une nouvelle construction, réfection, extension ou surélévation de construction existante, seuls les matériaux et peintures des menuiseries suivants sont autorisés :

- Porte de garage à habillage en bois de couleur non blanche. A harmoniser avec les volets. Les peintures doivent être de couleurs identiques à la porte de garage ;
- Porte d'entrée en bois : restauration à l'identique ou peinte de couleur non blanche ;
- Volets sur cadre ou de type Dauphinois, peints de couleur non blanche. Les peintures doivent être de couleurs identiques aux volets ;
- Les volets bois existants sont conservés ou restitués ;
- Les fenêtres de toit sont en aluminium ou en bois peint en gris anthracite, et l'étanchéité en plomb est limitée à 15 cm.

Dans la zone UAv, les volets roulants ne sont pas autorisés.

Divers

L'implantation de paratonnerre, antenne, antenne parabolique, doit être déterminée de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

La pose d'éléments extérieurs (climatiseur, pompe à chaleur...) peut être autorisée de préférence en pied de façade et de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public, avec un habillage en maçonnerie en métal ou en bois.
Les équipements apposés sur les façades donnant sur le domaine public doivent être intégrés dans lesdites façades.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UA.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UA.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction autorisée, sauf les annexes, doit prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour des travaux sur bâtiment existant (réfection, extension, surélévation), sauf si changement de destination et création de logements, de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'hébergement hôtelier.

CHAPITRE II - ZONE UB

La zone UB est une zone urbaine dense, à caractère principalement de services et d'activités commerciales. Elle correspond aux espaces de centralité de la cité de Saint Auban.

Tout aménagement ou construction réalisé doit être compatible avec les principes définis dans les orientations d'aménagement suivantes : « traversée urbaine de Saint-Auban et traitement de ses centralités » et « schéma global d'aménagement des déplacements ».

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les nouvelles constructions, installations, changements de destination, destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les nouvelles constructions, installations, changements de destination, destinés à l'industrie, aux entrepôts ;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que l'aménagement de terrain affectés à de l'habitation légère de loisirs ;
- l'installation isolée de caravanes et habitations légères de loisir à usage d'habitation ou d'annexe à l'habitation et les mobil-homes ;
- les dépôts de véhicules ;
- l'ouverture de carrière et la décharge de matériaux inertes.

En application de l'article L151-16 du code de l'Urbanisme, sont interdits, dans les rez-de-chaussée des nouvelles constructions situées en bordure des voies repérées au plan de zonage :

- les locaux à usage d'habitation.

Cette disposition ne s'applique pas aux parties destinées aux accès aux étages et aux sous-sols.

En application de l'article L151-16 du code de l'Urbanisme, sont interdits, dans les rez-de-chaussée des constructions existantes situées en bordure des voies repérées au plan de zonage :

- le changement de destination en habitation ;
- les travaux de nature à engendrer un changement de destination en habitation.

Cette disposition ne s'applique pas aux parties destinées aux accès aux étages et aux accès aux sous-sols.

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

Sont autorisées sous conditions :

- les nouvelles constructions, extensions ou surélévations de constructions existantes ou installations destinées à l'artisanat sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat ;

- les nouvelles constructions, extensions ou surélévations de constructions existantes et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone ;
- les installations classées soumises à déclaration ou enregistrement nécessaires ou complémentaires aux activités admises dans la zone sous réserve que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du tissu urbain dans lequel elles s'implantent. En outre, leurs exigences de fonctionnement (ex : clôture, etc...), lors de leur ouverture lors de leur ouverture et durant leur exploitation, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement ;
- les affouillements et les exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres ;
- Les travaux de protection, de mise en valeur ou de requalification des éléments de paysages, et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites identifiés dans le PLU, conformément à l'article L 151-19 du code de l'Urbanisme, sous réserve de respecter les prescriptions spéciales.

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIES

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies dans le code Civil.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, et de protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation, permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies, et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout nouvel accès sur la RD 4096 est interdit sauf s'il n'y a pas d'autres possibilités correctes d'accès.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule léger de faire demi-tour.

Des cheminements doux doivent être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les secteurs de transport en commun existants, de commerces, de services et de tout équipement ou aménagement public.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction (construction nouvelle, extension ou surélévation) ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite de distribution collective d'eau potable de caractéristiques suffisantes établie au droit du terrain d'assiette du projet.

Assainissement

Toute construction (construction nouvelle, extension ou surélévation) ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de

caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau collectif d'assainissement établi au droit du terrain d'assiette du projet s'il existe.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse du propriétaire ou du gestionnaire auxquels appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le réseau naturel.

Eaux pluviales

Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.

L'écoulement des eaux pluviales des constructions (constructions nouvelles, extensions ou surélévations) ou installations nouvelles, sera résorbé sur le terrain du projet. En cas d'impossibilités techniques, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau pluvial public ou sur la voirie et les fossés si le réseau pluvial public n'existe pas.

Tout raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

Réseaux d'irrigation

Les filioles et canaux d'irrigation existants doivent être entretenus.

Incendie

Toute construction (construction nouvelle, extensions ou surélévation) ou installation nouvelle doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des points d'eau incendie dont la situation, le nombre et le débit doivent être adaptés au niveau de risque identifié, conformément aux prescriptions édictées par le Règlement Départemental pour la Défense Extérieure Contre les Incendies (RDDECI).

Réseaux câblés

Les lignes de desserte (électricité, téléphonie, fibre optique, etc) seront réalisées en souterrain sauf impossibilité technique justifiée.

Les compteurs et coffrets doivent être dissimulés et accessibles depuis le domaine public. Ils seront encastrés. Les coffrets en relief sont interdits.

ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UB.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à l'alignement actuel (ou futur s'il est prévu en emplacement réservé) des voies et des emprises publiques existantes ou projetées, les nouvelles constructions, extensions ou surélévations sont implantées :

- à 4 mètres de l'emprise publique bordant la RD 4096 ;
- à l'alignement actuel ou futur (s'il est prévu un emplacement réservé) des autres voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Dans le cas d'un terrain compris entre plusieurs voies, les nouvelles constructions, extensions ou surélévations doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur (s'il est prévu un emplacement réservé) d'au moins l'une de ces voies.

Une autre implantation peut être exigée si les constructions avoisinantes autorisées ont une implantation différente de celles imposées ci-dessus. Dans ce cas, l'implantation à prendre en compte sera celle établie en continuité des façades voisines.

Dans le cas d'une construction autorisée antérieurement, dont l'implantation existante par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ne respecte pas les dispositions énoncées ci-dessus, l'extension au sol de cette construction et/ou sa surélévation sont admises dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ces dispositions.

Si les constructions sont des piscines, celles-ci peuvent être implantées à 3mètres minimum de l'alignement actuel ou futur (s'il est prévu un emplacement réservé) des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

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

Si la limite séparative correspond à une limite avec une voie ou une emprise privées ouvertes à la circulation publique, il est fait application de l'article UB.6 pour les règles d'implantation des nouvelles constructions, extensions ou surélévations.

Les constructions nouvelles, extensions ou surélévations, doivent être édifiées :

- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres ;
- soit sur la limite séparative.

Si les constructions sont des piscines, celles-ci elles peuvent être implantées à un mètre minimum des limites séparatives.

Dans le cas d'une construction autorisée antérieurement, dont l'implantation existante par rapport à la limite séparative ne respecte pas les dispositions énoncées ci-dessus, l'extension au sol de cette construction et/ou sa surélévation sont admises dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ces dispositions.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

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

Non réglementé

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur ,mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, ne doit pas excéder 12 mètres.

Si la construction est en limite séparative, et que celle-ci correspond à la limite d'une zone UD, les constructions ne peuvent dépasser une hauteur de 4,50mètres au faîtage et ce sur une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UB.11 – ASPECT EXTERIEUR

Les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'ensemble des règles mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc.), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Composition, conception

Tout projet doit résulter d'une étude soignée respectant le caractère du paysage environnant.

Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention ou du bâti sont prises en compte et préservées, un projet de construction affirmant un caractère contemporain, le recours à des matériaux contemporains, ou renouvelables, ainsi qu'à leur technique de mise en œuvre, peut être autorisés.

Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes sont étudiés de façon à ne pas être la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel.

Clôtures

L'édification d'une clôture est soumise à autorisation.

L'autorisation d'édifier une clôture peut être soumise à des prescriptions spécifiques (retrait, hauteur...) ou refusée, dès lors que celle-ci est située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité.

La hauteur totale des clôtures est mesurée par rapport au niveau de la voie et emprise publique existantes ou projetées, ou au terrain naturel le plus bas en limite séparative.

Seules les clôtures suivantes sont autorisées:

- Grillage d'une hauteur totale de 1,60mètre ;
- Mur bahut de 0,40mètre, enduit, surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage métallique simple et droit, à peindre de couleurs foncées et mat (exemple : anthracite, rouille...). La hauteur totale ne peut dépasser 1,60mètre;
- Les clôtures peuvent être doublées de haies végétales d'essences locales.

Les clôtures en fil de fer barbelé, électrifié, ou autres matériaux dangereux sont rigoureusement interdites.

Portail

- L'ouverture des portails d'entrée doit se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété ;
- Les portails doivent être en métal, ajourés. La hauteur maximale autorisée est de 1,60 mètre ;
- Forme droite et rectangulaire ;
- Teinte soutenue (gris, rouille...) ;
- Possibilité d'une traverse pleine en partie inférieure.

Toitures

Les toitures doivent être exécutées avec les matériaux traditionnels utilisés dans la région : tuiles canal ou romane ou plates.

Lorsque la toiture principale d'un bâtiment existant est recouverte de tuiles plates dites "tuiles de Marseille", sa réfection, son extension ou sa surélévation doit être recouverte de "tuiles de Marseille".

Les panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être autorisés dans la limite de 20 % de la superficie du pan de toiture sous réserve que la surface captante soit parallèle à la couverture existante.

Ouvertures

- Les ouvertures doivent être exécutées selon les prescriptions ci-après :
 - o Les fenêtres de toit : dimension de type tabatière 78cm de largeur par 98cm de hauteur et non accolées entre elles ;
 - o les garde-corps : barreaudage métallique vertical droit.

Enduits de façades

La teinte des façades est obligatoirement en harmonie avec les couleurs traditionnelles des enduits utilisés dans la région.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures doivent être en bois ou en métal. Toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés s'ils respectent la typologie de l'architecture locale.

Les écharpes en Z (volets, portes) sont interdites.

Les fenêtres de toits ont en aluminium ou en bois, de couleur non blanche.

Les volets roulants pourront être autorisés à condition que les caissons soient intégrés à la maçonnerie ou masqués par des lambrequins

Divers

L'implantation d'éolienne visible depuis le domaine public est interdite.

L'implantation de paratonnerre, antenne, antenne parabolique, doit être déterminée de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

La pose d'éléments extérieurs (climatiseur, pompe à chaleur...) peut être autorisée de préférence en pied de façade et de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public avec un habillage en maçonnerie ou en bois.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre places.

Au delà de six places sur une même unité foncière, les espaces extérieurs alloués au stationnement doivent être traités de manière à permettre l'infiltration de l'eau.

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UB.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UB.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction autorisée, sauf les annexes, doit prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour des travaux sur bâtiment existant (réfection, extension, surélévation), sauf si changement de destination et création de logements, de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'hébergement hôtelier.

CHAPITRE III - ZONE UC

La zone UC est une zone urbaine à caractère principal d'habitat.

Tout aménagement ou construction réalisé doit être compatible avec les principes définis dans les orientations d'aménagement suivantes : « entrée de ville Nord et traversée urbaine de Font Robert », « entrée de ville Est et traversée urbaine du noyau villageois », « Plateau des Lauzières » et « schéma global d'aménagement des déplacements ».

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les nouvelles constructions, installations, changements de destination, destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les nouvelles constructions, installations, changements de destination, destinés à l'industrie, aux entrepôts ;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que l'aménagement de terrain affectés à de l'habitation légère de loisirs ;
- l'installation isolée de caravanes et habitations légères de loisir à usage d'habitation ou d'annexe à l'habitation et les mobil-homes ;
- les dépôts de véhicules ;
- l'ouverture de carrière et la décharge de matériaux inertes.

En application de l'article L151-16 du code de l'Urbanisme, sont interdits, dans les rez-de-chaussée des constructions neuves situées en bordure des voies repérées au plan de zonage :

- les locaux à usage d'habitation.

Cette disposition ne s'applique pas aux parties destinées aux accès aux étages et aux sous-sols.

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

Sont autorisées sous conditions :

- les programmes de logements et opérations d'ensemble, situés dans les secteurs délimités au document graphique du règlement en application de l'article L.151-15 du code de l'Urbanisme, à condition qu'ils comprennent 100% de logements locatifs sociaux.
- Les nouvelles constructions, extensions ou surélévations de constructions existantes ou installations destinées à l'artisanat sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat ;
- Les nouvelles constructions, extensions ou surélévations de constructions existantes et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone ;
- les installations classées soumises à déclaration ou enregistrement nécessaires ou complémentaires aux activités admises dans la zone sous réserve que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du

tissu urbain dans lequel elles s'implantent. En outre, leurs exigences de fonctionnement (ex : clôtures, etc...), lors de leur ouverture et durant leur exploitation, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement ;

- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres ;
- les nouvelles constructions, extensions ou surélévations de constructions existantes, et installations de toute nature (y compris les immeubles de bureaux), les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire ;
- Les travaux de protection, de mise en valeur ou de requalification des éléments de paysages, et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites identifiés dans le PLU, conformément à l'article L 151-19 du code de l'Urbanisme, sous réserve de respecter les prescriptions spéciales.

ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIES

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies dans le code Civil.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, et de protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation, permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies, et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout nouvel accès sur la RD 4096 et la RN 85 est interdit sauf s'il n'y a pas d'autres possibilités correctes d'accès.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule léger de faire demi-tour.

Des cheminements doux doivent être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les secteurs de transport en commun existants, de commerces, de services et de tout équipement ou aménagement public.

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction (construction nouvelle, extension ou surélévation) ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite de distribution collective d'eau potable de caractéristiques suffisantes établie au droit du terrain d'assiette du projet.

Assainissement

Toute construction (construction nouvelle, extension ou surélévation) ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau collectif d'assainissement établi au droit du terrain d'assiette du projet s'il existe.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, l'assainissement non collectif pourra être autorisé pour toutes constructions ou installation nouvelle, sous réserve que le pétitionnaire justifie d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire devra se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse du propriétaire ou du gestionnaire auxquels appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le réseau naturel.

Eaux pluviales

Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit. L'écoulement des eaux pluviales des constructions (constructions nouvelles, extensions ou surélévations) ou installations nouvelles, sera résorbé sur le terrain du projet. En cas d'impossibilités techniques, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau pluvial public ou sur la voirie et les fossés si le réseau pluvial public n'existe pas. Tout raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

Réseaux d'irrigation

Les filioles et canaux d'irrigation existants doivent être entretenus.

Incendie

Toute construction (construction nouvelle, extensions ou surélévation) ou installation nouvelle doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des points d'eau incendie dont la situation, le nombre et le débit doivent être adaptés au niveau de risque identifié, conformément aux prescriptions édictées par le Règlement Départemental pour la Défense Extérieure Contre les Incendies (RDDECI).

Réseaux câblés

Les lignes de desserte (électricité, téléphonie, fibre optique, etc) seront réalisées en souterrain sauf impossibilité technique justifiée.

Les compteurs et coffrets doivent être dissimulés et accessibles depuis le domaine public. Ils seront encastrés. Les coffrets en relief sont interdits.

ARTICLE UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à l'alignement actuel (ou futur s'il est prévu en emplacement réservé) des voies et des emprises publiques existantes ou projetées, les nouvelles constructions, extensions ou surélévations sont implantées à une distance minimale de 3 mètres.

Toutefois, cette implantation pourra être différente dans le cas d'un terrain compris entre plusieurs voies et ayant une profondeur ne dépassant pas 15 mètres, à l'alignement actuel (ou futur s'il est prévu en emplacement réservé) de l'une de ces voies, tout en respectant une distance minimale de 3 mètres de l'une des autres voies.

Dans le cas d'une construction autorisée antérieurement, dont l'implantation existante par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ne respecte pas les dispositions énoncées ci-dessus, l'extension au sol de cette construction et/ou sa surélévation

seront admises dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ces dispositions.

Si les constructions sont des piscines, celles-ci peuvent être implantées à 1 mètre minimum de l'alignement actuel (ou futur s'il est prévu en emplacement réservé) des voies ou emprises publiques existantes ou projetées.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

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

Si la limite séparative correspond à une limite avec une voie ou une emprise privées ouvertes à la circulation publique, il est fait application de l'article UC.6 pour les règles d'implantation des nouvelles constructions, extensions ou surélévations.

Les nouvelles constructions, extensions ou surélévations doivent être édifiées :

- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres ;
- soit sur la limite séparative ou à 1 mètre de celle-ci lorsqu'elle correspond à celle d'un canal d'arrosage ou d'une filiole, si les façades à y implanter ne dépassent pas :
 - o 3,50 mètres de hauteur mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère ;
 - o 3,50 mètres de hauteur pour les toitures terrasses ;
 - o 4,50 mètres de hauteur mesurée au faîtage.
- soit sur la limite séparative si des constructions principales, extensions ou surélévations de constructions principales sont à établir simultanément de part et d'autre.

Si les constructions sont des piscines, celles-ci peuvent être implantées à un mètre minimum des limites séparatives.

Dans le cas d'une construction autorisée antérieurement, dont l'implantation existante par rapport à la limite séparative ne respecte pas les dispositions énoncées ci-dessus, l'extension au sol de cette construction et/ou sa surélévation sont admises dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ces dispositions.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Cet article ne s'applique pas à l'aménagement des emprises ferroviaires.

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

Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc), ceux-ci doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres de tout bâtiment principal.

Cet article ne s'applique pas à l'aménagement des emprises ferroviaires.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 60% de l'unité foncière.

Cet article ne s'applique pas à l'aménagement des emprises ferroviaires.

ARTICLE UC.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, est fixée à :

- 11 mètres pour les bâtiments, hors annexes non accolées ;
- 4,50 mètres dans le cas d'annexes non accolées à la construction principale.

Dans le cas de constructions à implanter sur la limite séparative, il y a lieu de tenir compte des dispositions de l'article UC 7. Cette hauteur mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, ne doit pas dépasser 3,50 mètres et ce sur une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres.

Dans le cas de constructions principales à établir simultanément de part et d'autre de la limite séparative, la hauteur maximale autorisée mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère peut être de 11 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Cet article ne s'applique pas à l'aménagement des emprises ferroviaires.

ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'ensemble des règles mentionnées ci dessous n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher hors œuvre brute (poteaux, pylônes, etc.), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Composition, conception

Tout projet doit résulter d'une étude soignée respectant le caractère du paysage environnant.

Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes doivent être étudiés de façon à ne pas être la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel.

Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention ou du bâti sont prises en compte et préservées, un projet de construction affirmant un caractère contemporain, le recours à des matériaux contemporains, ou renouvelables, ainsi qu'à leur technique de mise en œuvre, peut être autorisé.

Clôtures

L'édification d'une clôture est soumise à autorisation.

L'autorisation d'édifier une clôture peut être soumise à des prescriptions spécifiques (retrait, hauteur...) ou refusée, dès lors que celle-ci est située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité.

Les brises vues sont interdits.

La hauteur totale des clôtures est mesurée par rapport au niveau de la voie et emprise publique, ou au terrain naturel le plus bas en limite séparative.

Sur limite des voies et emprises publiques existantes ou projetées, seules les clôtures suivantes sont autorisées :

- Grillage d'une hauteur maximale de 1,80mètre ;
- Mur bahut de 0,80 mètre, surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage métallique simple et droit. La hauteur maximale ne pourra dépasser 1,80mètre ;
- Un mur plein maçonné d'une hauteur maximale de 1,60mètre ;
- Les clôtures peuvent être doublées de haies végétales d'essences locales.

Dans le cas d'une clôture en limites de RD 4096 et RN 85, il peut être autorisé un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80mètre.

Sur limite séparative, seules les clôtures suivantes sont autorisées :

- Grillage d'une hauteur maximale de 1,80mètre ;
- Mur bahut de 0,80 mètre, surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage métallique simple et droit. La hauteur maximale ne pourra dépasser 1,80mètre ;
- Mur plein d'une hauteur maximale à 1,60mètre ;
- Les clôtures peuvent être doublées de haies végétales d'essences locales.

L'ouverture des portails d'entrée doit se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété.

Les clôtures en fil de fer barbelé, électrifié, ou autres matériaux dangereux sont rigoureusement interdites.

Lorsque la limite de propriété correspond à celle d'un canal d'irrigation ou d'une filiole, la clôture doit être implantée à 1 mètre de celle-ci.

Les haies vives ne peuvent être plantées à l'extrême limite des propriétés riveraines du chemin de fer : une distance de 2 mètres de la limite légale doit être observée, sauf dérogation accordée par le Préfet qui peut réduire cette distance jusqu'à 0,50 mètre.

Toitures

Dans le cas d'une réfection, d'une extension ou d'une surélévation de construction existante, d'une nouvelle construction, les toitures doivent être exécutées avec les matériaux traditionnels utilisés dans la région.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être autorisés dans la limite de 30 % de la superficie de la toiture sous réserve que la surface captante soit parallèle à la couverture existante.

Ouvertures

Dans le cas d'une réfection, d'une extension ou d'une surélévation de construction existante, d'une nouvelle construction, les barreaudages doivent être métalliques, verticaux droits.

Façades

Dans le cas d'une réfection, d'une extension ou d'une surélévation de construction existante, d'une nouvelle construction, la teinte des façades doit être obligatoirement en harmonie avec les couleurs traditionnelles des enduits utilisés dans le bâti environnant.

Menuiseries extérieures

Dans le cas d'une réfection, d'une extension ou d'une surélévation de construction existante, d'une nouvelle construction :

- Les volets roulants peuvent être autorisés à condition que les caissons soient intégrés à la maçonnerie ou masqués par des lambrequins en tôle de même teinte ;
- Les fenêtres de toit doivent être en bois ou métal (exemple : aluminium) peint non blanc, et l'étanchéité doit être non visible ;
- Les écharpes en Z (volets, portes) sont interdites.

Divers

L'implantation de paratonnerre, antenne, antenne parabolique, doit être déterminée de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

La pose d'éléments extérieurs (climatiseur, pompe à chaleur...) peut être autorisée de préférence en pied de façade et de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public, avec un habillage en maçonnerie ou en bois.

ARTICLE UC.12 – STATIONNEMENT

Dans le cas d'un changement de destination, d'une extension ou d'une surélévation de construction existante, d'une nouvelle construction, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies.

Il doit être prévu sur la propriété, au minimum :

- 2 places par logement ;
- 1 place par tranche de 30m² de surface de plancher pour les autres usages.

Lors de la construction d'un nouveau bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, une partie de ces places doit être équipée de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité

nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre places.

Au delà de six places sur une même unité foncière, les espaces extérieurs alloués au stationnement doivent être traités de manière à permettre l'infiltration de l'eau.

Sur la base de la grille de description des sortes de surface (Annexe 1), le coefficient biotope de surface (CBS) à atteindre sur l'unité foncière est de 0,20 minimum.

ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UC.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UC.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction autorisée, sauf les annexes, doit prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour des travaux sur bâtiment existant (réfection, extension, surélévation), sauf si changement de destination et création de logements, de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'hébergement hôtelier.

CHAPITRE IV - ZONE UD

La zone UD est une zone urbaine à caractère principal d'habitat correspondant à Saint-Auban (hors espaces de centralité).

Cette zone comprend 6 sous-zones ci-après :

- UDa : centre historique de la cité-jardin/ouvrière de Saint-Auban ;
- UDb : quartier de Fanchironnette ;
- UDC : quartiers de Clubières et de la Casse ;
- UDD : maisons historiques des ingénieurs et du directeur de l'Usine au Chemin de Crête, et entre la rue Jacques Level et l'impasse Jacques Level ;
- UDP : secteur du carrefour Chemin de Crête, Avenue Balard et Avenue Alsace Lorraine ;
- UDT : secteur des tennis du Chemin de Crête.

Tout aménagement ou construction réalisé dans la zone UD doit être compatible avec les principes définis dans les orientations d'aménagement suivantes : « secteur du chemin de Crête », « traversée urbaine de Saint-Auban et traitement de ses centralités » et « schéma global d'aménagement des déplacements ».

ARTICLE UD.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toutes les sous-zones UD, sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les nouvelles constructions, installations, changements de destination, destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les nouvelles constructions, installations, changements de destination, destinés à l'industrie, aux entrepôts ;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que l'aménagement de terrain affectés à de l'habitation légère de loisirs ;
- l'installation isolée de caravanes et habitations légères de loisir à usage d'habitation ou d'annexe à l'habitation et les mobil-homes ;
- les dépôts de véhicules ;
- l'ouverture de carrière et la décharge de matériaux inertes.

En application du règlement graphique, dans les sous-zones UDa, UDD et UDT sont interdits :

- En zone « rouge », toute nouvelle construction, extension ou surélévation de constructions existantes, hormis les clôtures.

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

Dans toutes les sous-zones UD, sont autorisées sous conditions :

- Les nouvelles constructions, extensions ou surélévations de constructions existantes, installations destinées à l'artisanat sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat ;
- Les nouvelles constructions, extensions ou surélévations de constructions existantes et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone ;
- les installations classées soumises à déclaration ou enregistrement nécessaires ou complémentaires aux activités admises dans la zone à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du tissu urbain dans lequel elles s'implantent. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture et durant leur exploitation, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement ;
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres ;
- Les travaux de protection, de mise en valeur ou de requalification des éléments de paysages, et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites identifiés dans le PLU, conformément à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, sous réserve de respecter les prescriptions spéciales.

En application du règlement graphique, dans la sous-zone UDa, sont autorisés sous conditions :

- Toute nouvelle construction (y compris annexe, garage et piscine), extension ou surélévation de constructions existantes, non interdite à l'article UD1, à condition d'être implanté dans la zone « jaune » ;
- Les garages et abris voiture dans la zone « bleue », à condition :
 - o d'être implantés sur une limite séparative ;
 - o et d'avoir une largeur de 6 mètres maximum.
- Les piscines dans la zone « bleue », à condition :
 - o d'être implantées à 1mètre minimum de la zone « rouge » (marge de recul).

Dans les sous-zones UDa, UDp et UDt, sont autorisées sous conditions :

- Dans les ilots identifiés dans l'OAP «secteur du Chemin de Crête» : les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient réalisées au travers d'opération(s) d'ensemble conformément à l'OAP.

Dans la sous-zone UDa, sont autorisées sous conditions :

- les programmes de logements et opérations d'ensemble, situés dans les secteurs délimités au document graphique du règlement en application de l'article L.151-15 du code de l'Urbanisme, à condition qu'ils comprennent 100% de logements locatifs sociaux.

ARTICLE UD.3 - ACCES ET VOIRIES

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies dans le Code Civil.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, et de protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation, permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies, et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout nouvel accès sur la RD 4096 est interdit sauf s'il n'y a pas d'autres possibilités correctes d'accès.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule léger de faire demi-tour.

Des cheminements doux doivent être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les secteurs de transport en commun existants, de commerces, de services et de tout équipement ou aménagement public.

ARTICLE UD.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction (construction nouvelle, extension ou surélévation) ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite de distribution collective d'eau potable de caractéristiques suffisantes établie au droit du terrain d'assiette du projet.

Assainissement

Toute construction (construction nouvelle, extension ou surélévation) ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau collectif d'assainissement établi au droit du terrain d'assiette du projet s'il existe.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, l'assainissement non collectif pourra être autorisé pour toutes constructions ou installation nouvelle, sous réserve que le pétitionnaire justifie d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire devra se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse du propriétaire ou du gestionnaire auxquels appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le réseau naturel.

Eaux pluviales

Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.

L'écoulement des eaux pluviales des constructions (constructions nouvelles, extensions ou surélévations) ou installations nouvelles, sera résorbé sur le terrain du projet. En cas d'impossibilités techniques, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau pluvial public ou sur la voirie et les fossés si le réseau pluvial public n'existe pas.

Tout raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

Réseaux d'irrigation

Les filioles et canaux d'irrigation existants doivent être entretenus.

Incendie

Toute construction (construction nouvelle, extensions ou surélévation) ou installation nouvelle doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des points d'eau incendie dont la situation, le nombre et le débit doivent être adaptés au niveau de risque identifié, conformément aux prescriptions édictées par le Règlement Départemental pour la Défense Extérieure Contre les Incendies (RDDECI).

Réseaux câblés

Les lignes de desserte (électricité, téléphonie, fibre optique, etc) seront réalisées en souterrain sauf impossibilité technique justifiée.

Les compteurs et coffrets doivent être dissimulés et accessibles depuis le domaine public. Ils seront encastrés. Les coffrets en relief sont interdits.

ARTICLE UD.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UD.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la sous-zone UDa :

- Par rapport à l'alignement actuel (ou futur s'il est prévu en emplacement réservé) des voies et des emprises publiques existantes ou projetées, l'implantation des nouvelles constructions, extensions ou surélévations doit respecter les règles d'implantation du règlement graphique ;
- Dans le cas d'une construction autorisée antérieurement, dont l'implantation existante par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ne respecte pas les dispositions prévues dans le règlement graphique, l'extension au sol de cette construction et/ou sa surélévation ne sont pas autorisées.

Dans les sous-zones UDb et UDC :

- Par rapport à l'alignement actuel (ou futur s'il est prévu en emplacement réservé) des voies et des emprises publiques existantes ou projetées, l'implantation des nouvelles constructions, extensions ou surélévations sont implantées à une distance minimale de 3 mètres ;
- Dans le cas d'une construction autorisée antérieurement, dont l'implantation existante par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ne respectent pas les dispositions énoncées ci-dessus, seule sa surélévation est admise dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ces dispositions ;
- Si les constructions sont des piscines, celles-ci peuvent être implantées à 1 mètre minimum des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Dans les sous-zones UDd, UDP et UDt :

- Par rapport à l'alignement actuel (ou futur s'il est prévu en emplacement réservé) des voies et des emprises publiques existantes ou projetées :
 - o Si l'unité foncière est concernée par le règlement graphique, l'implantation des nouvelles constructions, extensions ou surélévations doit respecter les règles d'implantation de celui-ci ;
 - o Si l'unité foncière n'est pas concernée par le règlement graphique, l'implantation des nouvelles constructions, extensions ou surélévations sont implantées à une distance minimale de 10 mètres ;

- Si les constructions sont des piscines, celles-ci peuvent être implantées à 1 mètre minimum des voies et emprises publiques existantes ou projetées ;
- Dans le cas d'une construction autorisée antérieurement, dont l'implantation existante par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ne respecte pas les dispositions énoncées ci-dessus ; seule sa surélévation est admise dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ces dispositions.

Dans le cas d'une construction en limite d'une liaison piétonne identifiée dans l'OAP « Schéma global d'aménagement des déplacements », les nouvelles constructions, extensions ou surélévations peuvent être implantées :

- Dans les sous-zones UDa et UDd, à l'alignement ou à 4 mètres de ces liaisons piétonnes ;
- Dans les sous-zones UDb, UDc, à l'alignement ou à 3 mètres de ces liaisons piétonnes.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

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

Si la limite séparative correspond à une limite avec une voie ou une emprise privées ouvertes à la circulation publique, il est fait application de l'article UD.6 pour les règles d'implantation des nouvelles constructions, extensions ou surélévation.

Dans toutes les zones UD :

- Les terrasses en étage sont interdites à moins de 3 mètres de la limite séparative ;
- Si les constructions sont des piscines, celles-ci peuvent être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Dans la sous-zone UDa :

- Si l'unité foncière est concernée par le règlement graphique, l'implantation des nouvelles constructions, extensions ou surélévations doit respecter les règles d'implantation de celui-ci et ;
 - o être à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres ;
 - o ou être sur la limite séparative si les façades à y implanter ne dépassent pas :
 - 3,50 mètres de hauteur mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère ;
 - 3,50 mètres de hauteur pour les toitures terrasses ;
 - 4,50 mètres de hauteur mesurée au faîtage ;
 - o ou être sur la limite séparative si des constructions principales sont à établir simultanément de part et d'autre.
- Si l'unité foncière n'est pas concernée par les règles du règlement graphique, les nouvelles constructions, extensions ou surélévations sont implantées :
 - o soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres ;
 - o soit sur la limite séparative si les façades à y implanter ne dépassent pas :
 - 3,50 mètres de hauteur mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère ;
 - 3,50 mètres de hauteur pour les toitures terrasses ;
 - 4,50 mètres de hauteur mesurée au faîtage ;

- soit sur la limite séparative si des constructions principales sont à établir simultanément de part et d'autre ;
- Dans le cas d'une construction autorisée antérieurement, dont l'implantation existante par rapport aux limites séparatives ne respecte pas les dispositions prévues ci-dessus, l'extension au sol de cette construction et/ou sa surélévation ne seront pas autorisées.

Dans les sous-zones UDb, UDC et UDD :

- Les nouvelles constructions, extensions ou surélévations sont implantées :
 - soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres ;
 - soit sur la limite séparative si les façades à y implanter ne dépassent pas :
 - 3,50 mètres de hauteur mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère ;
 - 3,50 mètres de hauteur pour les toitures terrasses ;
 - 4,50 mètres de hauteur mesurée au faîtage.
 - soit sur la limite séparative si des constructions principales sont à établir simultanément de part et d'autre ;
- Dans le cas d'une construction autorisée antérieurement, dont l'implantation existante par rapport à la limite séparative ne respecte pas les dispositions énoncées ci-dessus, l'extension au sol de cette construction et/ou sa surélévation sont admises dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ces dispositions.

Dans les sous-zones UDP et UDT, conformément aux principes de l'OAP du « secteur du Chemin de Crête » :

- Les nouvelles constructions d'habitation doivent être implantées conformément au schéma d'aménagement et d'organisation urbaine ;
- Les extensions et les constructions d'annexes à l'habitation devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la limite séparative ;
- Les piscines peuvent s'implanter à 1 mètre minimum de la limite séparative ;
- Les abris de jardin d'une surface d'emprise au sol inférieure ou égale à 10m² pourront s'implanter sur la limite séparative si les façades à y implanter ne dépassent pas à partir du sol naturel :
 - 3,50 mètres de hauteur mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère ;
 - 3,50 mètres de hauteur pour les toitures terrasses ;
 - 4,50 mètres de hauteur mesurée au faîtage.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UD.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans les sous-zones UDP, UDT :

- Toute nouvelle construction d'annexe à l'habitation doit être accolée au bâtiment principal, sauf les piscines, et les abris de jardin d'une surface d'emprise au sol inférieure ou égale à 10m².

Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc), ceux-ci seront implantés à une distance minimale de 3 mètres de tout bâtiment principal.

ARTICLE UD.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à

- 40% de l'unité foncière en sous-zone UDa ;
- 50% de l'unité foncière en sous-zone UDb ;
- 60% de l'unité foncière en sous-zone UDC ;
- 10% de l'unité foncière en sous-zone UDD ;
- 15% de l'unité foncière en sous-zone UDP ;
- 20% de l'unité foncière en sous-zone UDT ;

ARTICLE UD.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, est fixée à :

- 8 mètres dans la sous-zone UDT pour toute construction, extension ou surélévation, hors annexes non accolées ;
- 9 mètres dans les sous-zones UDa, UDb pour toute construction, extension ou surélévation, hors annexes non accolées ;
- 12 mètres dans les sous-zones UDC, UDD, UDP pour toute construction, extension ou surélévation, hors annexes non accolées ;
- 4,50 mètres dans le cas d'annexes non accolées à la construction principale ;
- Dans le cas de constructions à implanter sur la limite séparative, il y a lieu de tenir compte des dispositions de l'article UD 7. Cette hauteur mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, ne doit pas dépasser 3,50 mètres sur la partie de construction située à moins de 3 mètres de la limite séparative ;
- Dans le cas de constructions principales à établir simultanément de part et d'autre de la limite séparative, la hauteur maximale autorisée mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère peut être de :
 - o En sous-zone UDT : 8 mètres ;
 - o En sous-zones UDa, UDb : 9 mètres ;
 - o En sous-zones UDC, UDD, UDP : 12 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UD.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'ensemble des règles mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher hors œuvre brute (poteaux, pylônes, etc.), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Composition, conception

Tout projet doit résulter d'une étude soignée respectant le caractère du paysage environnant.

Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes sont étudiés de façon à ne pas être la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel.

Clôtures

L'édification d'une clôture est soumise à autorisation.

L'autorisation d'édifier une clôture peut être soumise à des prescriptions spécifiques (retrait, hauteur...) ou refusée, dès lors que celle-ci est située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité.

Les clôtures en fil de fer barbelé, électrifié, ou autres matériaux dangereux sont rigoureusement interdites.

Dans toute la zone UD :

- Les clôtures végétales sont privilégiées ;
- Tout remplissage divers opaque (PVC, canisses, bois, etc...) des clôtures est interdit ;

La hauteur totale des clôtures est mesurée par rapport au niveau de la voie et emprise publique, ou au terrain naturel le plus bas en limite séparative.

Dans les sous-zones UDa et UDb, seules les clôtures suivantes sont autorisées :

- En limite des voies et emprises publiques existantes ou projetées :
 - o Grillage d'une hauteur totale de 1,60mètre ;
 - o Mur bahut de 0,40mètre, surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage métallique simple et droit, à peindre de couleurs foncées et mat (exemple : anthracite, rouille...). La hauteur totale ne pourra dépasser 1,60mètre ;
 - o Les clôtures peuvent être doublées de haies végétales d'essences locales.
- En limites séparatives :
 - o Grillage d'une hauteur totale de 1,60mètre
 - o Mur bahut de 0,40 mètre enduit surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage métallique simple et droit, à peindre de couleurs foncées et mat (exemple : anthracite, rouille...). La hauteur totale ne peut dépasser 1,60mètre ;
 - o Les clôtures peuvent être doublées de haies végétales d'essences locales.
 - o Lorsque la façade du bâtiment principal est sur la limite séparative, il pourra être autorisé un mur plein perpendiculaire à ladite façade en limite séparative sur une longueur maximale de 4 mètres et une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Dans la sous-zone UDC seules les clôtures suivantes sont autorisées :

- En limite des voies et emprises publiques existantes ou projetées :
 - o Grillage d'une hauteur totale de 1,60mètre ;
 - o Un mur plein d'une hauteur totale de 1,60mètre ;
 - o Mur bahut de 0,40mètre surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage métallique simple et droit, à peindre de couleurs foncées et mat (exemple : anthracite, rouille...). La hauteur totale ne peut dépasser 1,60mètre ;
 - o Les clôtures peuvent être doublées de haies végétales d'essences locales.

- En limites séparatives :
 - o Grillage d'une hauteur totale de 1,60mètre ;
 - o Mur plein d'une hauteur totale de 1,60 mètre par rapport au niveau du terrain naturel ;
 - o Mur bahut de 0,40mètre surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage métallique simple et droit, à peindre de couleurs foncées et mat (exemple : anthracite, rouille...). La hauteur totale ne peut dépasser 1,60mètre ;
 - o Les clôtures peuvent être doublées de haies végétales d'essences locales.

Dans les sous-zones UDd, UDP et UDt seules les clôtures suivantes sont autorisées :

- En limite des voies et emprises publiques existantes ou projetées :
 - o Les clôtures grillagées non opaque plantées de poteau béton ou métallique d'une hauteur maximale de 1,40 mètre. La réutilisation des poteaux béton existant est privilégiée.
- En limites séparatives :
 - o Les clôtures grillagées non opaque plantées de poteau béton ou métallique d'une hauteur maximale de 1,60 mètre. La réutilisation des poteaux béton existant sera privilégiée.

Portail

Dans toute la zone UD :

- L'ouverture des portails d'entrée doit se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété ;
- Les portails doivent être en métal, ajourés. La hauteur maximale autorisée est 1,60 mètre, de forme droite et rectangulaire, de teinte soutenue (gris, rouille...) ;
- Une traverse pleine en partie inférieure pourra être autorisée.

Travaux sur constructions existantes

Toitures

Dans toute la zone UD :

- Les plaques sous tuiles doivent être recouverte, et non visible en rives et à l'égout.

Dans les sous-zones UDa et UDd :

- Dans le cas d'une réfection de toitures ou de surélévation des bâtiments d'origines identifiés dans le règlement graphique, seule l'utilisation de tuiles plates dite « de Marseille » est autorisée ;
- Dans le cas d'une réfection des toitures ou surélévations des autres bâtiments existants non repéré dans le règlement graphique, les toitures devront être exécutées avec les matériaux traditionnels utilisés dans la région : tuiles canal ou romane ou plates.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être autorisés dans la limite de 30 % de la superficie du pan de toiture sous réserve que la surface captante soit parallèle à la couverture existante.

Dans les sous-zones UDb, UDc, UDP et UDt :

- Les toitures doivent être exécutées avec les matériaux traditionnels utilisés dans la région : tuiles canal ou romane ou plates.

- Lorsque la toiture principale d'un bâtiment existant est recouverte de tuiles plates dites "tuiles de Marseille", sa réfection, son extension ou sa surélévation doit être recouverte de "tuiles de Marseille".
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être autorisés dans la limite de 50 % de la superficie du pan de toiture sous réserve que la surface captante soit parallèle à la couverture existante.

Façades

Dans la sous-zone UDa :

- Les enduits doivent être uniquement de couleurs claires.

Dans la sous-zone UDd :

- Les enduits doivent être uniquement de couleur blanc.

Menuiserie extérieure

Dans les sous-zones UDa, UDb, UDd, UDP et UDt :

- Les matériaux des portes, portes-fenêtres, fenêtres, baies vitrées sont en bois ou métal (exemple : aluminium), de couleur non blanche ;
- Lorsqu'il s'agit du bâtiment d'origine identifié dans le règlement graphique, les volets sont en bois 2 battants de couleur non blanche. Les pentures doivent être de couleurs identiques aux volets ;
- Pour les autres bâtiments existants non repéré dans le règlement graphique, les volets sont en bois ou métal de couleur non blanche. Les pentures doivent être de couleurs identiques aux volets. Les volets roulants pourront être autorisés à condition que les caissons soient intégrés à la maçonnerie ou masqués par des lambrequins en tôle de même teinte, et que les volets bois existants soient conservés ou restitués ;
- Les fenêtres de toit sont en bois ou en métal (exemple : aluminium) peint non blanche, et l'étanchéité doit être de 15 cm maximum ;
- Les écharpes en Z (volets, portes) sont interdites.

Dans la sous-zone UDc :

- Les fenêtres de toit sont en bois ou en métal (exemple : aluminium) peint non blanche, et l'étanchéité doit être de 15 cm maximum ;
- Les volets roulants pourront être autorisés à condition que les caissons soient intégrés à la maçonnerie ou masqué par des lambrequins en tôle de même teinte, et que les volets bois existants soient conservés.

Divers

La pose d'éléments de confort (climatiseur, pompe à chaleur...) peut être autorisée de préférence en pied de façade et de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public, avec un habillage en maçonnerie ou en bois.

Constructions nouvelles ou extensions

Toiture

Dans toute la zone UD :

- les toitures des nouvelles constructions et des extensions peuvent être des toitures-terrasses, des toitures-terrasses végétalisées, ou autres types de couverture, compte tenu des caractéristiques de la construction projetée.

Façade

Les enduits peuvent être différents de la construction principale, dans les tons des ocres clairs.

Menuiserie extérieure

Dans les sous-zones UDa, UDb, UDd, UDp et UDt :

- Les matériaux des portes, portes fenêtres, fenêtres, sont en bois ou métal (exemple : aluminium), de couleur non blanche ;
- Les volets sont en bois ou métal (exemple : aluminium) de couleur non blanche. Les pentures doivent être de couleurs identiques aux volets. Les volets roulant pourront être autorisés à condition que les caissons soient intégrés à la maçonnerie ou masqués par des lambrequins en tôle de même teinte ;
- Les fenêtres de toit sont en bois ou métal (exemple : aluminium) peint non blanche, et l'étanchéité doit être non visible ;
- Les écharpes en Z (volets, portes) sont interdites.

Dans la sous-zone UDe :

- Les volets roulants pourront être autorisés à condition que les caissons soient intégrés à la maçonnerie ou masqués par des lambrequins en tôle de même teinte ;
- Les fenêtres de toit sont en bois ou métal (exemple : aluminium) peint non blanche, et l'étanchéité devra être non visible ;
- Les écharpes en Z (volets, portes) sont interdites.

Divers

La pose d'éléments de confort (climatiseur, pompe à chaleur...) peut être autorisée de préférence en pied de façade et de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public, avec un habillage en maçonnerie ou en bois.

ARTICLE UD.12 – STATIONNEMENT

Dans le cas d'un changement de destination, d'une surélévation ou d'une extension de construction existante, d'une nouvelle construction, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies.

Il doit être prévu sur la propriété, au minimum :

- 2 places par logement ;
- 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher pour les autres usages.

Lors de la construction d'un nouveau bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, une partie de ces places doit être équipée de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE UD.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur la base de la grille de description des sortes de surface (Annexe 1), le coefficient biotope de surface (CBS) à atteindre sur l'unité foncière est :

- 40% minimum de l'unité foncière en sous-zone UDa ;
- 25% minimum de l'unité foncière en sous-zone UDb ;
- 15% minimum de l'unité foncière en sous-zone UDC ;
- 60% minimum de l'unité foncière en sous-zone UDd, UDp et UDt.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre places.

Au delà de six places sur une même parcelle, les espaces extérieurs alloués au stationnement doivent être traités de manière à permettre l'infiltration de l'eau.

ARTICLE UD.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UD.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UD.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction autorisée, sauf les annexes, doit prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour des travaux sur bâtiment existant (réfection, extension, surélévation), sauf si changement de destination et création de logements, de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'hébergement hôtelier.

CHAPITRE V - ZONE UE

La zone UE est une zone destinée à l'implantation d'activités commerciales et de services, artisanales et industrielles.

Cette zone comprend 4 sous-zones ayant les vocations principales ci-après :

- UEa : activités industrielles ;
- UEb : activités commerciales et de services ;
- UEc : activités artisanales et de services ;
- UEd : activités artisanales, commerciales et de services.

ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toutes les sous-zones UE, sont interdits :

- les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article UE.2 ;
- les piscines ;
- les constructions ou installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que l'aménagement de terrain affectés à de l'habitation légère de loisirs ;
- l'installation isolée de caravanes et habitations légères de loisir à usage d'habitation ou d'annexe à l'habitation ;
- l'ouverture de carrière.

Dans les sous-zones UEa, UEb, UEc sont interdits :

- les mobil-homes à usage d'habitation ou d'annexe à l'habitation ;

Dans la sous-zone UEa sont interdits :

- les constructions ou installations destinées au commerce, à l'artisanat ou à l'hébergement hôtelier ;

Dans les sous-zones UEb, UEc, UEd sont interdits :

- les constructions ou installations destinées à l'industrie.

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, dans les corridors écologiques repérés sur le plan de zonage du PLU, il conviendra de prendre en compte les dispositions énoncées à l'article 11 du chapitre 1 - dispositions générales. Sont, en outre, interdits :

- Tout projet de construction ou d'aménagement (photovoltaïque, éolien...), ainsi que les exhaussements, affouillements, déblais et remblais - hors ceux liés à l'entretien des cours d'eau.

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

Dans toutes les sous-zones UE, sont autorisées sous conditions :

- les dépôts de véhicules et de matériaux à condition qu'ils soient fermés et soustraits à la vue des riverains par des murs pleins ou de préférence par des rideaux de végétation à haute tige et feuillage persistant ;

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone ;
- les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêt collectif ;
- Les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de paysages, et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites identifiés dans le PLU, conformément à l'article L151-19 du code de l'Urbanisme sous réserve de respecter les prescriptions spéciales (voir pièce 6).

Dans les sous-zones UEa et UEc, sont autorisées sous conditions :

- les constructions destinées à l'habitation à condition :
 - o qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des activités admises dans la zone ;
 - o qu'elles n'excèdent pas 100 m² de surface de plancher ;
 - o qu'il n'y ait qu'un logement par activité autorisé.

Dans les sous-zones UEb et UEd, sont autorisées sous conditions :

- les constructions destinées à l'habitation à condition :
 - o qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des activités admises dans la zone ;
 - o qu'elles n'excèdent pas 100 m² de surface de plancher ;
 - o qu'il n'y ait qu'un logement par activité autorisé ;
 - o que la construction soit accolée au bâtiment principal.

Dans la sous-zone UEd, sont autorisées sous conditions :

- les mobil-homes à usage de résidence principale ou d'annexe sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des activités admises dans la zone et raccordés aux réseaux existants.

ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIES

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du code Civil.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, et de protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation, permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies, et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout nouvel accès sur la RD 4096 est interdit sauf s'il n'y a pas d'autres possibilités correctes d'accès.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule léger de faire demi-tour.

ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction (construction nouvelle, extension ou surélévation) ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite de distribution collective d'eau potable de caractéristiques suffisantes établie au droit du terrain d'assiette du projet.

Assainissement

Toute construction (construction nouvelle, extension ou surélévation) ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau collectif d'assainissement établi au droit du terrain d'assiette du projet s'il existe.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, l'assainissement non collectif pourra être autorisé pour toute construction ou installation nouvelle, sous réserve que le pétitionnaire justifie d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire devra se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse du propriétaire ou du gestionnaire auxquels appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le réseau naturel.

Eaux pluviales

Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.

L'écoulement des eaux pluviales des constructions (constructions nouvelles, extensions ou surélévations) ou installations nouvelles, sera résorbé sur le terrain du projet. En cas d'impossibilités techniques, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau pluvial public ou sur la voirie et les fossés si le réseau pluvial public n'existe pas.

Tout raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

Réseaux d'irrigation

Les filioles et canaux d'irrigation existants doivent être entretenus.

Incendie

Toute construction (construction nouvelle, extensions ou surélévation) ou installation nouvelle doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des points d'eau incendie dont la situation, le nombre et le débit doivent être adaptés au niveau de risque identifié, conformément aux prescriptions édictées par le Règlement Départemental pour la Défense Extérieure Contre les Incendies (RDDECI).

Réseaux câblés

Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphonie, etc) seront réalisées en souterrain sauf impossibilité technique.

Les compteurs et coffrets doivent être dissimulés et accessibles depuis le domaine public. Ils seront encastrés. Les coffrets en relief sont interdits.

ARTICLE UE.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à l'alignement actuel (ou futur s'il est prévu en emplacement réservé) des voies et emprises publiques existantes ou projetées, les nouvelles constructions, extensions ou surélévations doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

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

Si la limite séparative correspond à une limite avec une voie ou une emprise privée ouverte à la circulation publique, il sera fait application de l'article UE.6 pour les règles d'implantation des nouvelles constructions, extensions ou surélévations.

Les nouvelles constructions, extensions ou surélévations doivent être édifiées :

- Soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère avec un minimum de 4 mètres ;
- Soit sur la limite séparative ou à 1 mètre de celle-ci lorsqu'elle correspond à celle d'un canal d'arrosage ou d'une filiole.

Dans les sous-zones UEc UEb et UEd, si la limite séparative correspond à une limite de zone à vocation d'habitat, les nouvelles constructions, extensions ou surélévations doivent être implantées à 6 mètres minimum de celle-ci.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Cet article ne s'applique pas à l'aménagement des emprises ferroviaires.

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

Dans les sous-zones UEb et UEd, les nouvelles constructions, extensions ou surélévations à usage d'habitation doivent obligatoirement être accolées au bâtiment principal ou faire partie intégrante de la construction à usage d'activités.

Cet article ne s'applique pas à l'aménagement des emprises ferroviaires.

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE UE.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, est fixée à :

- En sous-zone UEa : non réglementé ;

- En sous-zones UEb, UEc et UEd : 12 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Cet article ne s'applique pas à l'aménagement des emprises ferroviaires.

ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'ensemble des règles mentionnées ci dessous n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher hors œuvre brute (poteaux, pylônes, etc.), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Composition, conception

Tout projet doit résulter d'une étude soignée respectant le caractère du paysage environnant.

Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes sont étudiés de façon à ne pas être la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel.

Clôtures

L'édification d'une clôture est soumise à autorisation.

L'autorisation d'édifier une clôture doit être soumise à des prescriptions spécifiques (retrait, hauteur...) ou refusée, dès lors que celle-ci est située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité.

La hauteur totale des clôtures est mesurée par rapport au niveau de la voie et emprise publique existante ou projetée, ou au terrain naturel le plus bas en limite séparative.

Dans toute la zone UE :

- tout remplissage divers opaque (PVC, canisses, bois, etc...) des clôtures est interdit.

Dans les sous-zones UEb, UEc et UEd :

- les clôtures en fil de fer barbelé, électrifié ou autres matériaux dangereux sont rigoureusement interdites ;
- les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 1,80 mètre.

Dans la sous-zone UEb :

- le long de la RD 4096, seuls sont autorisés les clôtures grillagées ou les murs bahut de 0,40 mètre surmonté d'un grillage non opaque. La hauteur totale ne pourra dépasser 1,80mètre.

Portail

L'ouverture des portails d'entrée doit se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété.

ARTICLE UE.12 – STATIONNEMENT

Dans le cas d'un changement de destination, d'une surélévation ou d'une extension de construction existante, d'une nouvelle construction, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies.

Il est être prévu sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, au minimum une place par tranche de :

- 100 m² de surface de plancher pour les activités industrielles, artisanales et de service ;
- 50 m² de surface de plancher pour les activités commerciales,
- 2 places par logement nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage des activités admises dans la zone.

Lors de la construction d'un nouveau bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, une partie de ces places doit être équipé de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre places.

Au delà de six places sur une même parcelle, les espaces extérieurs alloués au stationnement doivent être traités de manière à permettre l'infiltration de l'eau.

ARTICLE UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UE15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction autorisée, sauf les annexes, doit prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour des travaux sur bâtiment existant (réfection, extension, surélévation), sauf si changement de destination et création de logements, de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'hébergement hôtelier.

CHAPITRE VI - ZONE UT

La zone UT est une zone destinée à l'implantation d'activités culturelles, sportives, touristiques, de loisirs et d'enseignement.

Cette zone comprend 6 sous-zones ayant les vocations principales ci-après :

- UTa : zone d'activités aéronautiques ;
- UTb : zone d'activités culturelles, sportives, touristiques, de loisirs et d'enseignement ;
- UTc : zone d'activités de loisirs et d'hébergement de plein air ;
- UTe : zone d'activités d'enseignement ;
- UTg : zone d'activités sportives ;
- UTpl : zone d'équipement public à vocation culturelle, sportive et de loisir dans l'esprit d'un éco-quartier.

Toute occupation du sol, construction nouvelle, modification ou extension des constructions existantes dans la zone UT doit être compatible avec les principes définis dans l'orientation d'aménagement suivante « schéma global d'aménagement des déplacements ».

Toute occupation du sol et tout aménagement réalisés dans la zone UTg doivent être compatibles avec les principes définis dans l'orientation d'aménagement suivante : « secteur du chemin de Crête ».

Toute occupation du sol et tout aménagement réalisés dans la zone UTpl doivent être compatibles avec les principes définis dans l'orientation d'aménagement suivante : « pôle d'équipements des Lauzières ».

ARTICLE UT.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toutes les sous-zones UT, sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les constructions ou installations destinées à l'industrie ;
- les constructions ou installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- l'installation isolée de caravanes, les mobil-homes et habitations légères de loisir à usage d'habitation ou d'annexe à l'habitation, hors terrain destiné à une activité de camping ;
- les dépôts de véhicules ;
- l'ouverture de carrière et la décharge de matériaux inertes.

Dans la sous-zone UTb, sont interdits :

- toute occupation du sol, toute construction nouvelle, extension ou surélévation ou changement de destination des constructions existantes à destination d'habitation, d'artisanat, d'entrepôt.

Dans la sous-zone UTc, sont interdits :

- toute construction nouvelle ou extension ou surélévation ou changement de destination des constructions existantes à usage d'artisanat, d'entrepôt et d'hébergement hôtelier.

Dans la sous-zones UTe etUTg, sont interdits :

- toute construction nouvelle ou extension ou surélévation ou changement de destination des constructions existantes, à usage de commerce, d'artisanat, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier.

Dans la sous-zone UTpl, sont interdits :

- toute construction nouvelle ou extension ou surélévation ou changement de destination des constructions existantes à usage d'entrepôt, d'artisanat et d'hébergement hôtelier.

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, dans les corridors écologiques repérés sur le plan de zonage du PLU, il conviendra de prendre en compte les dispositions énoncées à l'article 11 du chapitre 1 - dispositions générales. Sont, en outre, interdits :

- Tout projet de construction ou d'aménagement (photovoltaïque, éolien...), ainsi que les exhaussements, affouillements, déblais et remblais - hors ceux liés à l'entretien des cours d'eau.

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

Dans toutes les sous-zones UT, sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles soient nécessaires et compatibles avec les activités de la zone et de la sous-zone du lieu d'implantation ;
- Les travaux de protection, de mise en valeur ou de requalification des éléments de paysages, et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites identifiés dans le PLU, conformément à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, sous réserve de respecter les prescriptions spéciales.

Dans la sous-zone Uta, sont autorisées sous conditions :

- toute construction nouvelle ou extension ou surélévation ou changement de destination des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'elles soient indispensables au gardiennage ou à la gestion des activités admises dans la zone ;
- toute construction nouvelle ou extension ou surélévation ou changement de destination des constructions existantes à usage d'hébergement hôtelier, d'activités de commerce, de bureaux et d'artisanat à condition qu'ils soient nécessaires ou complémentaires aux activités de la zone ;
- les constructions, extensions ou surélévations, les installations, les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone.

Dans la sous-zone UTb, sont autorisées sous conditions :

- toute construction nouvelle ou extension ou surélévation ou changement de destination des constructions existantes à usage d'hébergement hôtelier, d'activités de commerce et de bureaux, sont autorisées à condition qu'elles soient destinées à la vocation de la zone ;
- les constructions, extensions ou surélévations, les installations, les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Dans la sous-zone UTc, sont autorisées sous conditions :

- toute construction nouvelle ou extension ou surélévation ou changement de destination des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'elles soient indispensable au gardiennage ou à la gestion des activités admises dans la zone ;
- toute construction nouvelle ou extension ou surélévation ou changement de destination des constructions existantes à usage d'activités de commerce et de bureaux à condition qu'ils soient nécessaires ou complémentaires à l'activité de la zone ;
- les constructions, extensions ou surélévations, les installations, les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Dans la sous-zones UTe et UTg, sont autorisées sous conditions :

- toute construction nouvelle, extension ou surélévation ou changement de destination des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'elles soient indispensable au gardiennage ou à la gestion des activités admises dans la zone ;
- toute construction nouvelle, extension ou surélévation ou changement de destination des constructions existantes à usage de bureau à condition qu'elles soient nécessaires ou complémentaires à l'activité de la zone ;
- les constructions, extensions ou surélévations, les installations, les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Dans la sous-zone UTpl, sont autorisées sous conditions :

- toute construction nouvelle ou extension ou surélévation ou changement de destination des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'elles soient indispensables au gardiennage ou à la gestion des activités à vocation culturelle, sportive et de loisir dans l'esprit d'un éco-quartier ;
- toute construction nouvelle ou extension ou surélévation ou changement de destination des constructions existantes à usage de bureau, de commerce, à condition qu'elles soient à vocation culturelle, sportive et de loisir dans l'esprit d'un éco-quartier ;
- les constructions, extensions ou surélévations, les installations, les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient à vocation culturelle, sportive et de loisir dans l'esprit d'un éco-quartier.

ARTICLE UT.3 - ACCES ET VOIRIES

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du code Civil.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, et de protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation, permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies, et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout nouvel accès sur la RD 4096 est interdit sauf s'il n'y a pas d'autres possibilités correctes d'accès.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule léger de faire demi-tour.

ARTICLE UT.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction (construction nouvelle, extension ou surélévation) ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite de distribution collective d'eau potable de caractéristiques suffisantes établie au droit du terrain d'assiette du projet.

Assainissement

Toute construction (construction nouvelle, extension ou surélévation) ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau collectif d'assainissement établi au droit du terrain d'assiette du projet s'il existe.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, l'assainissement non collectif pourra être autorisé pour toute construction ou installation nouvelle, sous réserve que le pétitionnaire justifie d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire devra se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse du propriétaire ou du gestionnaire auxquels appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le réseau naturel.

Eaux pluviales

Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.

L'écoulement des eaux pluviales des constructions (constructions nouvelles, extensions ou surélévations) ou installations nouvelles, sera résorbé sur le terrain du projet. En cas d'impossibilités techniques, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau pluvial public ou sur la voirie et les fossés si le réseau pluvial public n'existe pas.

Tout raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

Réseaux d'irrigation

Les filioles et canaux d'irrigation existants doivent être entretenus.

Incendie

Toute construction (construction nouvelle, extensions ou surélévation) ou installation nouvelle doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des points d'eau incendie dont la situation, le nombre et le débit doivent être adaptés au niveau de risque identifié, conformément aux prescriptions édictées par le Règlement Départemental pour la Défense Extérieure Contre les Incendies (RDDECI).

Réseaux câblés

Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphonie, etc) seront réalisées en souterrain sauf impossibilité technique.

Les compteurs et coffrets doivent être dissimulés et accessibles depuis le domaine public. Ils seront encastrés. Les coffrets en relief sont interdits.

ARTICLE UT.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UT.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à l'alignement actuel (ou futur s'il est prévu en emplacement réservé) des voies et emprises publiques existantes ou projetées, les nouvelles constructions, extensions ou surélévations, sont implantées à une distance minimale de 4 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UT.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Si la limite séparative correspond à une limite avec une voie ou une emprise privées ouvertes à la circulation publique, il est fait application de l'article UT.6 pour les règles d'implantation des nouvelles constructions, extensions ou surélévation.

Les nouvelles constructions, extensions ou surélévations, doivent être édifiées :

- Soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère avec un minimum de 4 mètres ;
- Soit sur la limite séparative ou à 1 mètre de celle-ci lorsqu'elle correspond à celle d'un canal d'arrosage ou d'une filiole.

Toutefois, si la limite séparative correspond à une limite de zone à vocation d'habitat, les nouvelles constructions, extensions ou surélévations doivent être implantées à 6 mètres minimum de celle-ci.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Cet article ne s'applique pas à l'aménagement des emprises ferroviaires.

ARTICLE UT.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementée

ARTICLE UT.9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementée

ARTICLE UT.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, est fixée à 12 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UT.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'ensemble des règles mentionnées ci dessous n'est pas applicable constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher hors œuvre brute (poteaux, pylônes, etc.), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Composition, conception

Tout projet doit résulter d'une étude soignée respectant le caractère du paysage environnant.

Adaptation au terrain

Dans les sous-zones UTa, UTb, UTc, UTe et UTg, le choix de l'implantation et de la distribution des volumes sont étudiés de façon à ne pas être la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel et détruisant les plantations existantes.

Clôtures

L'édification d'une clôture est soumise à autorisation.

L'autorisation d'édifier une clôture pourra être soumise à des prescriptions spécifiques (retrait, hauteur...) ou refusée, dès lors que celle-ci est située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité ;

Tout remplissage divers opaque (PVC, canisses, bois, etc...) des clôtures est interdit.

Les clôtures en fil de fer barbelé, électrifié ou autres matériaux dangereux sont rigoureusement interdites.

La hauteur totale des clôtures est mesurée par rapport au niveau de la voie et emprise publique existante ou projetée, ou au terrain naturel le plus bas en limite séparative.

Dans les sous-zones UTe, UTb et UTpl :

- le long de la RD 4096, seuls sont autorisés les clôtures grillagées ou les murs bahut de 0,40 mètre surmonté d'un grillage non opaque. La hauteur totale ne pourra dépasser 1,80 mètre.

Dans les sous-zones UTc, UTpl :

- Seules sont autorisées les clôtures grillagées ou les murs bahut de 0,40 mètre surmonté d'un grillage non opaque. La hauteur totale ne pourra dépasser 1,80mètre.

Dans les sous-zones UTa, UTb, UTe, UTg :

- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 1,80mètre.

Portail

L'ouverture des portails d'entrée doit se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété.

ARTICLE UT.12 – STATIONNEMENT

Non règlementé

ARTICLE UT.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre places.

Au delà de six places sur une même parcelle, les espaces extérieurs alloués au stationnement doivent être traités de manière à permettre l'infiltration de l'eau.

ARTICLE UT.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UT.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans la sous-zone UTpl, les nouvelles constructions doivent être élaborées dans l'esprit d'un éco-quartier.

ARTICLE UT.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction autorisée, sauf les annexes, doit prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour des travaux sur bâtiment existant (réfection, extension, surélévation), sauf si changement de destination et création de logements, de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'hébergement hôtelier.

CHAPITRE VI - ZONE UST

La zone UST est une zone destinée aux activités techniques et administratives de service public.

Toute occupation du sol, construction nouvelle, modification ou extension des constructions existantes dans la zone UST doit être compatible avec les principes définis dans l'orientation d'aménagement suivante « schéma global d'aménagement des déplacements ».

ARTICLE UST.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, d'hébergement hôtelier ;
- les piscines ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les constructions ou installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- l'installation isolée de caravanes, les mobil-homes et habitations légères de loisir à usage d'habitation ou d'annexe à l'habitation.

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

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles soient nécessaires et compatibles avec les activités de la zone ;
- Les travaux de protection, de mise en valeur ou de requalification des éléments de paysages, et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites identifiés dans le PLU, conformément à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, sous réserve de respecter les prescriptions spéciales.

ARTICLE UST.3 - ACCES ET VOIRIES

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du code Civil.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, et de protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation, permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies, et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout nouvel accès sur la RD 4096 est interdit sauf s'il n'y a pas d'autres possibilités correctes d'accès.

ARTICLE UST.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction (construction nouvelle, extension ou surélévation) ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite de distribution collective d'eau potable de caractéristiques suffisantes établie au droit du terrain d'assiette du projet.

Assainissement

Toute construction (construction nouvelle, extension ou surélévation) ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau collectif d'assainissement établi au droit du terrain d'assiette du projet s'il existe.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire auxquels appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le réseau naturel.

Eaux pluviales

Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.

L'écoulement des eaux pluviales des constructions (constructions nouvelles, extensions ou surélévations) ou installations nouvelles, sera résorbé sur le terrain du projet. En cas d'impossibilités techniques, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau pluvial public ou sur la voirie et les fossés si le réseau pluvial public n'existe pas.

Tout raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

Réseaux d'irrigation

Les filioles et canaux d'irrigation existants doivent être entretenus.

Incendie

Toute construction (construction nouvelle, extensions ou surélévation) ou installation nouvelle doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des points d'eau incendie dont la situation, le nombre et le débit doivent être adaptés au niveau de risque identifié, conformément aux prescriptions édictées par le Règlement Départemental pour la Défense Extérieure Contre les Incendies (RDDECI).

Réseaux câblés

Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphonie, etc) sont réalisées en souterrain sauf impossibilité technique.

Les compteurs et coffrets doivent être dissimulés et accessibles depuis le domaine public. Ils seront encastrés. Les coffrets en relief sont interdits.

ARTICLE UST.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UST.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à l'alignement actuel (ou futur s'il est prévu en emplacement réservé) des voies et emprises publiques existantes ou projetées, les nouvelles constructions, extensions ou surélévations, sont implantées à une distance minimale de 2 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UST.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions, extensions ou surélévations doivent être édifiées :

- Soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère avec un minimum de 3 mètres ;
- Soit sur la limite séparative.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UST.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementée

ARTICLE UST.9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementée

ARTICLE UST.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, est fixée à 12 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UST.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'ensemble des règles mentionnées ci dessous n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher hors œuvre brute (poteaux, pylônes, etc.), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Composition, conception

Tout projet doit résulter d'une étude soignée respectant le caractère du paysage environnant.

Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes sont étudiés de façon à ne pas être la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel et détruisant les plantations existantes.

Clôtures

L'édification d'une clôture est soumise à autorisation.

L'autorisation d'édifier une clôture pourra être soumise à des prescriptions spécifiques (retrait, hauteur...) dès lors que celle-ci est située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité.

Les clôtures en fil de fer barbelé, électrifié, ou autres matériaux dangereux sont rigoureusement interdites.

La hauteur totale des clôtures est mesurée par rapport au niveau de la voie et emprise publique existante ou projetée, ou au terrain naturel le plus bas en limite séparative.

Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres par rapport au sol naturel. Dans le cas d'une clôture grillagée, les brises vues ne sont pas autorisés.

Portail

L'ouverture des portails d'entrée doit se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété.

ARTICLE UST.12 – STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE UST.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre places.

Au delà de six places sur une même parcelle, les espaces extérieurs alloués au stationnement doivent être traités de manière à permettre l'infiltration de l'eau.

ARTICLE UST.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UST.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UST.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction à usage de bureaux et d'artisanat, sauf les annexes, doit prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour des travaux sur bâtiment existant, sauf si création de bureaux et d'artisanat.

CHAPITRE VII - ZONE UF

La zone UF est une zone constituée par les emprises autoroutières.

ARTICLE UF.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Tous les ouvrages, constructions, installations, non nécessaire ou complémentaire à l'exploitation de l'autoroute.

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

Sont autorisées sous conditions :

- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres ;
- les constructions et installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les travaux de protection, de mise en valeur ou de requalification des éléments de paysages, et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites identifiés dans le PLU, conformément à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, sous réserve de respecter les prescriptions spéciales.

ARTICLE UF.3 - ACCES ET VOIRIES

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du code Civil.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, et de protection civile.

ARTICLE UF.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction (construction nouvelle, extension ou surélévation) ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite de distribution collective d'eau potable de caractéristiques suffisantes établie au droit du terrain d'assiette du projet.

Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Assainissement

Toute construction (construction nouvelle, extension ou surélévation) ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau collectif d'assainissement établi au droit du terrain d'assiette du projet s'il existe.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, l'assainissement non collectif pourra être autorisé pour toutes constructions ou installation nouvelle, sous réserve

que le pétitionnaire justifie d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire devra se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse du propriétaire ou du gestionnaire auxquels appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le réseau naturel.

Eaux pluviales

Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.

L'écoulement des eaux pluviales des constructions (constructions nouvelles, extensions ou surélévations) ou installations nouvelles, sera résorbé sur le terrain du projet. En cas d'impossibilités techniques, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau pluvial public ou sur la voirie et les fossés si le réseau pluvial public n'existe pas.

Tout raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

Réseaux d'irrigation

Les filioles et canaux d'irrigation existants doivent être entretenus.

Incendie

Toute construction (construction nouvelle, extensions ou surélévation) ou installation nouvelle doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des points d'eau incendie dont la situation, le nombre et le débit doivent être adaptés au niveau de risque identifié, conformément aux prescriptions édictées par le Règlement Départemental pour la Défense Extérieure Contre les Incendies (RDDECI).

Réseaux câblés

Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphonie, etc) seront réalisées en souterrain sauf impossibilité technique.

ARTICLE UF.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE UF.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non règlementé

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

Non règlementé

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

Non règlementé

ARTICLE UF.9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UF.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UF.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures

Elles sont réalisées en harmonie avec l'environnement.

ARTICLE UF.12 – STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE UF.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE UF.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UF.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UF.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE AU

Cette zone, insuffisamment équipée, est destinée à une urbanisation future.

Cette zone comprend 3 sous-zones ci-après :

- AUa : secteur d'urbanisation future du Pierraret Nord (ilots 1 et 2 de l'OAP « secteur du Pierraret ») ;
- AUb : secteur d'urbanisation future du Pierraret Sud (ilot 3 de l'OAP « secteur du Pierraret ») ;
- AUc : secteur d'urbanisation future de Font Subrane (ilot 1 de l'OAP « de Font-Subrane »).

L'urbanisation des sous-zones AUa, AUb, et AUc est autorisée :

- au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires ;
- et dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat.

Tout aménagement ou construction réalisé dans la zone AU doit être compatible avec les principes définis dans les orientations d'aménagement suivantes : « secteur du Pierraret », « Font Subrane » et « schéma global d'aménagement des déplacements ».

ARTICLE AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les nouvelles constructions, installations, changements de destination, destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les nouvelles constructions, installations, changements de destination, destinés aux commerces, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, à l'industrie, aux entrepôts ;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que l'aménagement de terrain affectés à de l'habitation légère de loisirs ;
- l'installation isolée de caravanes et habitations légères de loisir à usage d'habitation ou d'annexe à l'habitation et les mobil-homes ;
- les dépôts de véhicules ;
- l'ouverture de carrière et la décharge de matériaux inertes.

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

Dans toutes les sous-zones AU, sont autorisées sous conditions :

- tous les aménagements, les nouvelles constructions, extensions ou surélévations destinées à l'habitation à condition qu'elles soient réalisées au travers d'une ou plusieurs opérations d'ensemble (exemples : lotissements, permis valant division, permis groupés, etc...) ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone ;

- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres ;
- les constructions et installations de toute nature (y compris les immeubles de bureaux), les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire.

Dans la sous-zone AUa sont autorisées sous conditions :

- les programmes de logements et opérations d'ensemble, situés dans les secteurs délimités au document graphique du règlement en application de l'article L.151-15 du code de l'Urbanisme, à condition qu'ils comprennent au minimum 40% de logements locatifs sociaux. Ce pourcentage est réparti à l'échelle d'une opération de construction ou d'aménagement d'ensemble.

Dans la sous-zone AUc sont autorisées sous conditions :

- les programmes de logements et opérations d'ensemble, situés dans les secteurs délimités au document graphique du règlement en application de l'article L.151-15 du code de l'Urbanisme, à condition qu'ils comprennent au minimum 25% de logements locatifs sociaux. Ce pourcentage est réparti à l'échelle d'une opération de construction ou d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE AU.3 - ACCES ET VOIRIES

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du code Civil.

Les accès et voiries (à créer et/ou existants) doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, et de protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation, permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies, et apporter la moindre gêne à la circulation publique en respectant les principes définis dans l'OAP.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout nouvel accès sur la RD 4096 et la RN 85 est interdit sauf s'il n'y a pas d'autres possibilités correctes d'accès.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule léger de faire demi-tour.

Des cheminements doux doivent être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les secteurs de transport en commun existants, de commerces, de services et équipements publics.

ARTICLE AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction (construction nouvelle, extension ou surélévation) ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite de distribution collective d'eau potable de caractéristiques suffisantes établie au droit du terrain d'assiette du projet.

Assainissement

Toute construction (construction nouvelle, extension ou surélévation) ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau collectif d'assainissement établi au droit du terrain d'assiette du projet s'il existe.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, l'assainissement non collectif pourra être autorisé pour toute construction ou installation nouvelle, sous réserve que le pétitionnaire justifie d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire devra se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse du propriétaire ou du gestionnaire auxquels appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le réseau naturel.

Eaux pluviales

Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.

L'écoulement des eaux pluviales des constructions (constructions nouvelles, extensions ou surélévations) ou installations nouvelles, sera résorbé sur le terrain du projet. En cas d'impossibilités techniques, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau pluvial public ou sur la voirie et les fossés si le réseau pluvial public n'existe pas.

Tout raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

Réseaux d'irrigation

Les filioles et canaux d'irrigation existants doivent être entretenus.

Incendie

Toute construction (construction nouvelle, extensions ou surélévation) ou installation nouvelle doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des points d'eau incendie dont la situation, le nombre et le débit doivent être adaptés au niveau de risque identifié, conformément aux prescriptions édictées par le Règlement Départemental pour la Défense Extérieure Contre les Incendies (RDDECI).

Réseaux câblés

Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphonie, etc) seront réalisées en souterrain sauf impossibilité technique.

Les compteurs et coffrets doivent être dissimulés et accessibles depuis le domaine public. Ils seront encastrés. Les coffrets en relief sont interdits.

ARTICLE AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à l'alignement actuel (ou futur s'il est prévu en emplacement réservé) des voies et emprises publiques existantes ou projetées, les nouvelles constructions, extensions ou surélévations doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres.

Les piscines peuvent être implantées à 1 mètre minimum de l'alignement actuel (ou futur s'il est prévu en emplacement réservé) des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Dans le cas d'une construction autorisée antérieurement, dont l'implantation existante par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ne respecte pas les dispositions énoncées ci-dessus, l'extension au sol de cette construction et/ou sa surélévation seront admises dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ces dispositions.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

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

Si la limite séparative correspond à une limite avec une voie ou une emprise privées ouvertes à la circulation publique, il est fait application de l'article AU.6 pour les règles d'implantation des nouvelles constructions, extensions ou surélévations.

Les nouvelles constructions, extensions ou surélévations doivent être édifiées :

- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres ;
- soit sur la limite séparative, ou à 1 mètre de celle-ci lorsqu'elle correspond à celle d'un canal d'arrosage ou d'une filiole, si les façades à y implanter ne dépassent pas :
 - o 3,50 mètres de hauteur mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère;
 - o 3,50 mètres de hauteur pour les toitures terrasses ;
 - o 4,50 mètres de hauteur mesurée au faîtage.
- soit sur la limite séparative si des constructions principales sont à établir simultanément de part et d'autre.

Si les constructions sont des piscines, celles-ci peuvent être implantées à un mètre minimum des limites séparatives.

Dans le cas d'une construction autorisée antérieurement, dont l'implantation existante par rapport à la limite séparative ne respecte pas les dispositions énoncées ci-dessus, l'extension au sol de cette construction et/ou sa surélévation seront admises dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ces dispositions.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc), ceux-ci doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres de tout autre bâtiment.

ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à

- 50% de l'unité foncière en sous-zones AUa et AUc ;
- 25% de l'unité foncière en sous-zone AUb.

ARTICLE AU.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les sous-zones AUa et AUc, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, est fixée à :

- 11 mètres pour les bâtiments hors annexes non accolées ;
- 4,50 mètres dans le cas d'annexes non accolées à la construction principale.

Dans les sous-zones AUb, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, est fixée à :

- 7 mètres pour les bâtiments hors annexes non accolées ;
- 4,50 mètres dans le cas d'annexes non accolées à la construction principale.

Dans le cas de constructions à implanter sur la limite séparative, il y a lieu détenir compte des dispositions de l'article AU 7. Cette hauteur mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, ne doit pas dépasser 3,50 mètres sur la partie de construction située à moins de 3 mètres de la limite séparative.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'ensemble des règles mentionnées ci dessous n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher hors œuvre brute (poteaux, pylônes, etc.), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Composition, conception

Tout projet doit résulter d'une étude soignée respectant le caractère du paysage environnant.

Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes sont étudiés de façon à ne pas être la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel.

Clôtures

L'édification d'une clôture est soumise à autorisation.

L'autorisation d'édifier une clôture pourra être soumise à des prescriptions spécifiques (retrait, hauteur...) ou refusée, dès lors que celle-ci est située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité.

Les clôtures en fil de fer barbelé, électrifié, ou autres matériaux dangereux sont rigoureusement interdites.

La hauteur totale des clôtures est mesurée par rapport au niveau de la voie et emprise publique existante ou projetée, ou au terrain naturel le plus bas en limite séparative.

En limite des voies et emprises publiques existantes ou projetées, seules les clôtures suivantes sont autorisées :

- Grillage non opaque d'une hauteur totale de 1,80mètre ;
- Un mur plein d'une hauteur totale de 1,60mètre ;
- Mur bahut de 0,80mètresurmonté d'un grillage ou d'un barreaudage métallique simple et droit, non opaque. La hauteur totale ne pourra dépasser 1,80mètre ;
- Les clôtures peuvent être doublées de haies végétales d'essences locales.

Dans le cas d'une clôture en limite de la RN 85, il peut être autorisé un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80mètre.

Sur limite séparative, seules les clôtures suivantes sont autorisées :

- Grillage non opaque d'une hauteur totale de 1,80 mètre ;
- Un mur plein d'une hauteur totale de 1,60 mètre ;
- Mur bahut de 0,80mètresurmonté d'un grillage ou d'un barreaudage métallique simple et droit, non opaque. La hauteur totale ne pourra dépasser 1,80mètre ;
- Les clôtures peuvent être doublées de haies végétales d'essences locales.

Lorsque la limite de propriété correspond à celle d'un canal d'irrigation ou d'une filiole, la clôture doit être implantée à 1 mètre de celle-ci.

L'ouverture des portails d'entrée doit se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété.

Toitures

Dans le cas d'une réfection, d'une extension ou d'une surélévation de construction existante, d'une nouvelle construction :

- Les toitures doivent être exécutées avec les matériaux traditionnels utilisés dans la région ;
- Les toitures-terrasses ou autres types de couverture peuvent être admis, compte tenu des caractéristiques de la construction projetée.

Ouvertures

Dans le cas d'une réfection, d'une extension ou d'une surélévation de construction existante, d'une nouvelle construction :

- Les barreaudages sont réalisés selon la tradition de la région.

Façades

Dans le cas d'une réfection, d'une extension ou d'une surélévation de construction existante, d'une nouvelle construction :

- La teinte des façades est obligatoirement en harmonie avec les couleurs traditionnelles des enduits utilisés dans le bâti environnant.

Menuiseries extérieures

Dans le cas d'une réfection, d'une extension ou d'une surélévation de construction existante, d'une nouvelle construction :

- Les écharpes en Z (volets, portes) sont interdites ;
- Les fenêtres de toit doivent être en métal (exemple : aluminium, etc...) ou en bois peint, non blanc.

Divers

L'implantation de paratonnerre, antenne, antenne parabolique, doit être déterminée de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

La pose d'éléments de confort (climatiseur, pompe à chaleur...) peut être autorisée de préférence en pied de façade et de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public, avec un habillage en maçonnerie ou en bois.

ARTICLE AU.12 – STATIONNEMENT

Dans le cas d'un changement de destination, d'une existante ou d'une surélévation de construction existante, d'une nouvelle construction, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies.

Il doit être prévu sur la propriété, au minimum :

- 1 place par logement social répondant aux critères de la loi SRU ;
- 2 places pour les autres logements.

ARTICLE AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre places.

Au delà de six places sur une même parcelle, les espaces extérieurs alloués au stationnement doivent être traités de manière à permettre l'infiltration de l'eau.

Sur la base de la grille de description des sortes de surface (Annexe 1), le coefficient biotope de surface (CBS) à atteindre sur l'unité foncière est :

- 0,25 minimum dans les sous-zones AUa et AUC ;
- 0,50 minimum dans la sous-zone AUB.

Toute plantation d'arbres à hautes tiges est interdite dans une distance inférieure à 6 mètres de la limite légale du chemin de fer. Toutefois, cette distance peut être ramenée à 2 mètres par autorisation préfectorale.

ARTICLE AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE AU.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE AU.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction autorisée, sauf les annexes, doit prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour des travaux sur bâtiment existant (réfection, extension, surélévation), sauf si changement de destination et création de logements, de bureaux.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE AGRICOLE

La zone A est une zone agricole équipée ou non qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à accueillir les activités agricoles. Elle est par essence inconstructible sauf à titre dérogatoire.

Cette zone comprend une sous-zone ci-après :

- Ah : secteur d'urbanisation de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) correspondant au projet d'hébergements touristiques de « La Grange Fondue ».

Tout aménagement ou construction réalisé dans la zone Ah doit être compatible avec les principes définis dans l'orientation d'aménagement suivante : « La Grange Fondue ».

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone A, sont interdits :

- Les constructions, installations et occupations du sol, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole et de celles prévues à l'article A.2.
- La pose de panneaux photovoltaïques au sol.

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, dans les corridors écologiques repérés sur le plan de zonage du PLU, il conviendra de prendre en compte les dispositions énoncées à l'article 11 du chapitre 1 - dispositions générales. Sont, en outre, interdits :

- Tout projet de construction ou d'aménagement (photovoltaïque, éolien...), ainsi que les exhaussements, affouillements, déblais et remblais - hors ceux liés à l'entretien des cours d'eau.

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

Dans la zone A, sont autorisés sous condition :

- Les constructions et installations de toute nature (y compris les immeubles de bureaux), les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols à condition d'être nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire ;
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation (hors annexes) à condition :
 - o d'être strictement nécessaires à l'activité agricole et que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessitent une proximité immédiate ;
 - o et d'être construites à proximité immédiate d'un bâtiment existant, sauf impossibilités liées à des contraintes de fonctionnement de l'exploitation ou topographiques qui doivent être dûment justifiées et former un ensemble cohérent avec ces bâtiments ;
 - o et de ne pas excéder 250m² de surface de plancher totale.
- L'extension ou la surélévation des constructions à usage d'habitation (hors annexes) nécessaires à l'activité agricole à condition :

- que l'extension ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante, sans pouvoir dépasser une superficie totale de 250m² de surface de plancher.
- L'extension ou la surélévation des constructions à usage d'habitation (hors annexes) non nécessaires à l'exploitation agricole et existantes à la date d'approbation du PLU à condition :
 - que l'extension ne génère pas une augmentation de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sans pouvoir dépasser une superficie totale de 250m² de surface de plancher ;
 - et qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de logements.
- La construction, l'extension ou la surélévation d'annexes au bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLU, à condition :
 - pour les garages, de ne pas dépasser une emprise au sol totale de 50m² ;
 - pour les piscines, de ne pas dépasser une emprise au sol totale de 40m² ;
 - pour les autres annexes (exemple : abris de jardin, pool house, local technique, etc...) accolées ou non, de ne pas dépasser une emprise au sol totale de 20m².
- La rénovation ou la réfection des constructions existantes, à condition de ne pas modifier le volume de la construction existante.
- Le changement de destination de bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'Urbanisme sous réserve de la présence des voies et réseaux publics ou privés, à condition que ce changement de destination :
 - ne compromette pas l'activité agricole ;
 - ne compromette pas la qualité paysagère du site.

Seules les destinations à usage d'habitation, de commerce ou d'hébergement hôtelier seront autorisées. La liste de ces bâtiments est précisée dans les prescriptions spéciales du PLU (voir pièce 6) ;
- Les travaux de création d'un camping à la ferme limité à un seul par exploitation et lié à une activité agricole, à condition :
 - de créer 6 emplacements maximum ;
 - et d'être situés sur des terrains de moindre valeur agricole ou d'être à proximité immédiate du siège d'exploitation.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires :
 - à l'activité agricole et pastorale ;
 - aux travaux de construction autorisés dans la zone ;
 - aux travaux d'entretien et d'élargissement de voirie existante ;
 - aux travaux de création de voies nécessaires à la sécurité publique ;
 - aux aménagements paysagers des espaces libres 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.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition :
 - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, dans la zone où elles sont implantées ;
 - et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- et qu'elles ne créent pas de surface de plancher.
- La pose de panneaux photovoltaïques sur toiture à condition d'être lié à l'activité agricole ;
- Les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de paysages, et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites identifiés dans le PLU, conformément à l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme, sous réserve de respecter les prescriptions spéciales.

Dans la zone Ah, sont autorisés sous condition :

- Un nombre limité de constructions à usage d'hébergements touristiques à la condition de respecter les principes d'aménagements de l'OAP ;
- La rénovation (avec ou sans modification de façades) ou la réfection des bâtiments existants à la condition de ne pas en modifier le volume ni d'augmenter la surface de plancher ;
- La construction de piscine à condition d'être implanter dans le périmètre d'implantation défini dans les principes d'aménagements de l'OAP ;
- L'aménagement d'un abri voiture dédié au stationnement, à condition :
 - de ne pas être clos ;
 - d'être implanté dans le périmètre d'implantation défini dans les principes d'aménagements de l'OAP ;
 - de ne pas porter atteinte à la préservation du site et du paysage ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux principes d'aménagements de l'OAP ;
- La pose de panneaux photovoltaïques sur toiture.

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIES

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du code Civil.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, et de protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation, permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies, et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout nouvel accès sur la RD 4096 et la RN 85 est interdit sauf s'il n'y a pas d'autres possibilités correctes d'accès.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction (construction nouvelle, extension ou surélévation) ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite de distribution collective d'eau potable de caractéristiques suffisantes établie au droit du terrain d'assiette du projet.

Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Assainissement

Toute construction (construction nouvelle, extension ou surélévation) ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau collectif d'assainissement établi au droit du terrain d'assiette du projet s'il existe.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, l'assainissement non collectif pourra être autorisé pour toute construction ou installation nouvelle, sous réserve que le pétitionnaire justifie d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire devra se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse du propriétaire ou du gestionnaire auxquels appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le réseau naturel.

Réseaux d'irrigation

Les filioles et canaux d'irrigation existants doivent être entretenus.

Incendie

Toute construction (construction nouvelle, extensions ou surélévation) ou installation nouvelle doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des points d'eau incendie dont la situation, le nombre et le débit doivent être adaptés au niveau de risque identifié, conformément aux prescriptions édictées par le Règlement Départemental pour la Défense Extérieure Contre les Incendies (RDDECI).

Réseaux câblés

Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphonie, etc) seront réalisées en souterrain sauf impossibilité technique.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les surfaces des terrains doivent être suffisantes pour assurer l'épandage des eaux usées conformément à la réglementation en vigueur pour les terrains non desservis par le réseau collectif d'assainissement.

ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En agglomération, par rapport à l'alignement actuel (ou futur s'il est prévu un emplacement réservé) des voies et emprises publiques existantes ou projetées, les nouvelles constructions, extensions ou surélévations doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres.

Hors agglomération, toutes constructions (annexes, extensions, surélévations de constructions existantes) non nécessaires à l'activité agricole, pastorale, et autorisées dans la zone, sont implantées à une distance minimale de :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute ;
- 75 mètres de l'axe de la RN85 et de la RD 4096 ;
- 15 mètres de l'axe de la RD 404 pour toutes les constructions ;
- 6 mètres de l'alignement des autres voies publiques ou privées ;

- 3 mètres de l'alignement des chemins ou voies de moins de 4 mètres de largeur.

Dans le cas d'une construction autorisée antérieurement, dont l'implantation existante par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ne respecte pas les dispositions énoncées ci-dessus, l'extension au sol de cette construction et/ou sa surélévation seront admises dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ces dispositions, et à condition que le recul existant ne soit pas diminué.

Cet article ne s'applique pas :

- aux constructions et 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 ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection de construction existante.

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

Si la limite séparative jouxte une zone urbanisée, les nouvelles constructions, extensions ou surélévations doivent être implantées :

- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres pour les bâtiments d'habitation ;
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, avec un minimum de 6 mètres pour les autres constructions.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Cet article ne s'applique pas à l'aménagement des emprises ferroviaires.

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

Dans la zone A :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc), sont implantés à une distance minimale de 3 mètres de tout bâtiment principal.

Dans la zone A (excepté en zone Ah) :

- Les garages doivent être implantés à moins de 5 mètres de l'habitation existante ;
- Les piscines et autres annexes (abris de jardin, pool house, local technique), doivent être implantés à moins de 10 mètres de l'habitation existante.

Dans la zone Ah :

- non règlementé.

Cet article ne s'applique pas à l'aménagement des emprises ferroviaires.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE A.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone A :

- la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, est fixée à :
 - o 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation (nouvelles constructions, extensions ou surélévations) ;
 - o 12 mètres pour les autres constructions ;
 - o 4,50 mètres pour les annexes.
- Un dépassement ponctuel peut être admis pour des constructions agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente si elles ne dénaturent pas le site.

Dans la zone Ah :

- la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, est fixée à :
 - o 5 mètres pour les hébergements touristiques.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Cet article ne s'applique pas à l'aménagement des emprises ferroviaires.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'ensemble des règles mentionnées ci dessous n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher hors œuvre brute (poteaux, pylônes, etc.), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Composition, conception

Tout projet doit résulter d'une étude soignée respectant le caractère du paysage environnant.

Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes doivent être étudiés de façon à ne pas être la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel et détruisant les plantations existantes.

Clôtures

L'édification d'une clôture nécessaire à l'activité agricole ou forestière, n'est pas soumise à autorisation. Toutefois, lorsque celle-ci se situe dans ou en bordure des corridors écologiques identifiés sur le plan de zonage au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme, elle devra être perméable à la faune.

L'édification d'une clôture non nécessaire à l'activité agricole ou forestière est soumise à autorisation.

L'autorisation d'édifier une clôture pourra être soumise à des prescriptions spécifiques (retrait, hauteur...) ou refusée, dès lors que celle-ci est située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité.

Les clôtures en fil de fer barbelé ou autres matériaux dangereux sont rigoureusement interdites dans une bande de 1,50 mètre des voies ouvertes au public.

Les clôtures doivent être implantées de telle façon que tout conducteur ait une visibilité suffisante au débouché d'un accès.

Des écrans de plantations peuvent être imposés si la protection du site l'exige.

L'ouverture des portails d'entrée doit se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété.

ARTICLE A.12 – STATIONNEMENT

Dans la zone Ah :

- Le nombre de places de stationnement des véhicules correspondant au projet doit s'implanter dans le périmètre délimité dans les principes d'aménagements de l'OAP.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être, dans la mesure du possible, soit transplantés, soit remplacés.

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE A.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

**ARTICLE A.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Non réglementé

CHAPITRE II - ZONE NATURELLE

La zone N est une zone naturelle, réservée pour la protection de la nature, la conservation des paysages et la qualité de l'environnement.

Cette zone comprend deux sous-zones ci-après :

- Nh : secteur d'urbanisation de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) correspondant au projet d'hébergements touristiques Les Petites Filières ;
- Nt : secteur du futur projet du site éco-touristique du quartier des Salettes.

Tout aménagement ou construction réalisé dans la zone Nh doit être compatible avec les principes définis dans l'orientation d'aménagement : « Les Petites Filières ».

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdit :

- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole, pastorale et forestière et de celles prévues à l'article N.2.

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, dans les corridors écologiques repérés sur le plan de zonage du PLU, il conviendra de prendre en compte les dispositions énoncées à l'article 11 du chapitre 1 - dispositions générales. Sont, en outre, interdits :

- Tout projet de construction ou d'aménagement (photovoltaïque, éolien...), ainsi que les exhaussements, affouillements, déblais et remblais - hors ceux liés à l'entretien des cours d'eau.

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

Dans la zone N, sont autorisés sous condition :

- Les constructions et installations de toute nature (y compris les immeubles de bureaux), les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols à condition d'être nécessaire à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire ;
- L'extension ou la surélévation des constructions à usage d'habitation (hors annexes) existantes à la date d'approbation du PLU à condition :
 - o que l'extension ne génère pas une augmentation de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
 - o et qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de logements.
- La construction, l'extension ou la surélévation d'annexes au bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLU, à condition :
 - o pour les garages, de ne pas dépasser une emprise au sol totale de 50m² ;
 - o pour les piscines, de ne pas dépasser une emprise au sol totale de 40m² ;
 - o pour les autres annexes (exemple : abris de jardin, pool house, local technique, etc...) accolées ou non, de ne pas dépasser une emprise au sol totale de 20m².

- La rénovation ou la réfection des constructions existantes, à condition de ne pas modifier le volume de la construction existante ;
- Le changement de destination de bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'Urbanisme sous réserve de la présence des voies et réseaux publics ou privés, à condition que ce changement de destination :
 - o ne compromette pas l'activité agricole, pastorale et forestière du site ;
 - o ne compromette pas la qualité paysagère du site ;
 Seules les destinations à usage d'habitation, de commerce ou d'hébergement hôtelier seront autorisées. La liste de ces bâtiments est précisée dans les prescriptions spéciales du PLU (voir pièce 6).
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires :
 - o à l'activité agricole, pastorale et forestière ;
 - o aux travaux de construction autorisés dans la zone ;
 - o aux travaux d'entretien et d'élargissement de voirie existante ;
 - o aux travaux de création de voies nécessaire à la sécurité publique ;
 - o aux aménagements paysagers des espaces libres 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.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition :
 - o qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, dans la zone où elles sont implantées ;
 - o et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - o et qu'elles ne créent pas de surface de plancher.
- La pose de panneaux photovoltaïques au sol ou sur toiture à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de paysages, et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites identifiés dans le PLU, conformément à l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme, sous réserve de respecter les prescriptions spéciales.

Dans la zone Nh sont autorisés sous condition :

- Un nombre limité de construction à usage d'hébergements touristiques à la condition de respecter les principes d'aménagements de l'OAP ;
- La rénovation (avec ou sans modification de façades) ou la réfection des bâtiments existants à la condition :
 - o de ne pas en modifier le volume ;
 - o de ne pas d'augmenter la surface de plancher ;
 - o de préserver les façades en pierre ;
- La construction d'une seule annexe à condition d'être strictement nécessaire au traitement des eaux usées et de respecter les principes d'aménagements de l'OAP ;

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIES

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du code Civil.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, et de protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation, permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies, et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout nouvel accès sur la RD 4096 et la RN 85 est interdit sauf s'il n'y a pas d'autres possibilités correctes d'accès.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction (construction nouvelle, extension ou surélévation) ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite de distribution collective d'eau potable de caractéristiques suffisantes établie au droit du terrain d'assiette du projet.

Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Assainissement

Toute construction (construction nouvelle, extension ou surélévation) ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau collectif d'assainissement établi au droit du terrain d'assiette du projet s'il existe.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, l'assainissement non collectif pourra être autorisé pour toute construction ou installation nouvelle, sous réserve que le pétitionnaire justifie d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire devra se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse du propriétaire ou du gestionnaire auxquels appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le réseau naturel.

Réseaux d'irrigation

Les filioles et canaux d'irrigation existants doivent être entretenus.

Incendie

Toute construction (construction nouvelle, extensions ou surélévation) ou installation nouvelle doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des points d'eau incendie dont la situation, le nombre et le débit doivent être adaptés au niveau de risque identifié, conformément aux prescriptions édictées par le Règlement Départemental pour la Défense Extérieure Contre les Incendies (RDDECI).

Réseaux câblés

Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphonie, etc) seront réalisées en souterrain sauf impossibilité technique.

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les surfaces des terrains doivent être suffisantes pour assurer l'épandage des eaux usées conformément à la réglementation en vigueur pour les terrains non desservis par le réseau collectif d'assainissement.

ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En agglomération, par rapport à l'alignement actuel (ou futur s'il est prévu en emplacement réservé) des voies et emprises publiques existantes ou projetées, les nouvelles constructions, extensions ou surélévations doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres.

Hors agglomération, toutes constructions (annexes, extensions, surélévation de constructions existantes) non nécessaires à l'activité agricole, pastorale, forestière, et autorisées dans la zone, sont implantées à une distance minimale de :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute ;
- 75 mètres de l'axe de la RN85 et de la RD 4096 en zone N, réduit à 30 mètres en zone Nh ;
- 15 mètres de l'axe de la RD 404 pour toutes les constructions ;
- 6 mètres de l'alignement des autres voies publiques ou privées ;
- 3 mètres de l'alignement des chemins ou voies de moins de 4 mètres de largeur.

Dans le cas d'une construction autorisée antérieurement, dont l'implantation existante par rapport aux voies et emprises publiques ne respecte pas les dispositions énoncées ci-dessus, l'extension au sol de cette construction et/ou sa surélévation seront admises dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ces dispositions, et à condition que le recul existant ne soit pas diminué.

Cet article ne s'applique pas :

- aux constructions et 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 ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection de construction existante.

En zone Nh :

- les clôtures devront être implantées avec un recul d'au moins 4 mètres du bord de la RN 85.

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

Si la limite séparative jouxte une zone urbanisée ou d'urbanisation future, les nouvelles constructions, extensions ou surélévations doivent être implantées :

- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres pour les bâtiments d'habitation ;

- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, avec un minimum de 6 mètres pour les autres constructions.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Cet article ne s'applique pas à l'aménagement des emprises ferroviaires.

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

Dans la zone N :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc), sont implantés à une distance minimale de 3 mètres de tout bâtiment principal.

Dans la zone N (excepté en zone Nh) :

- Les garages doivent être implantés à moins de 5 mètres de l'habitation existante ;
- Les piscines et autres annexes (abris de jardin, pool house, local technique), doivent être implantés à moins de 10 mètres de l'habitation existante ;

Dans la zone Nh :

- Les nouvelles constructions à usage d'hébergements touristiques doivent être accolées entre elles dans le périmètre d'implantation conformément aux principes d'aménagements de l'OAP.

Cet article ne s'applique pas à l'aménagement des emprises ferroviaires.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

En zone Nh :

- L'ensemble des nouvelles constructions à usage d'hébergements touristiques ne doit pas dépasser un total de 300m² d'emprise au sol conformément aux principes d'aménagements de l'OAP.

ARTICLE N.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N :

- la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, est fixée à :
 - o 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation (nouvelles constructions, extensions ou surélévations) ;
 - o 12 mètres pour les autres constructions (hors hébergements touristiques) ;
 - o 4,50 mètres pour les annexes.
- Un dépassement ponctuel peut être admis pour des constructions agricoles, pastorales ou forestières dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente, si elles ne dénaturent pas le site.

Dans la zone Nh :

- la hauteur maximale des nouvelles constructions à usage d'hébergements touristiques conformément aux principes d'aménagements de l'OAP, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, est fixée à :
 - o 4,50 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Cet article ne s'applique pas à l'aménagement des emprises ferroviaires.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'ensemble des règles mentionnées ci dessous n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher hors œuvre brute (poteaux, pylônes, etc.), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Composition, conception

Tout projet doit résulter d'une étude soignée respectant le caractère du paysage environnant.

Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes doit être étudié de façon à ne pas être la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel et détruisant les plantations existantes.

Façades

Dans la zone Nh :

- Les nouvelles constructions à usage d'hébergements touristiques sont d'aspect traditionnel minéral (pierre, enduit, etc...).
- En cas de rénovation ou de réfection des bâtiments existants, les façades en pierre sont conservées.

Clôtures

L'édification d'une clôture est soumise à autorisation.

L'autorisation d'édifier une clôture est soumise à des prescriptions spécifiques (retrait, hauteur...) ou refusée, dès lors que celle-ci est située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité.

Les clôtures en fil de fer barbelé ou autres matériaux dangereux sont rigoureusement interdites dans une bande de 1,50 mètre des voies ouvertes au public.

Les clôtures devront être implantées de telle façon que tout conducteur ait une visibilité suffisante au débouché d'un accès.

Des écrans de plantations pourront être imposés si la protection du site l'exige.

L'ouverture des portails d'entrée doit se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété.

Dans la zone Nh :

- Les portails doivent être :
 - o d'une largeur suffisante pour permettre le croisement de deux véhicules ;
 - o implanté avec un recul d'au moins 4 mètres du bord de la RN 85.

ARTICLE N.12 – STATIONNEMENT

Dans la zone Nh :

- Le nombre de places de stationnement des véhicules correspondant au projet doit s'implanter dans le périmètre délimité dans les principes d'aménagements de l'OAP.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la zone N :

- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers doivent être, dans la mesure du possible, soit transplantés, soit remplacés.

Dans la zone Nh

- Les espaces verts existants, les haies existantes, doivent être maintenus et confortés conformément aux principes d'aménagements de l'OAP.

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE N.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

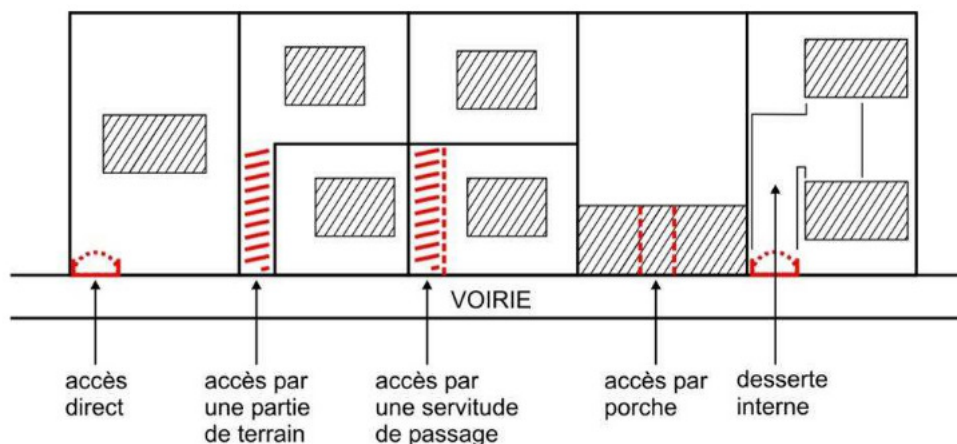
Non réglementé

LEXIQUE

Définitions et croquis explicatifs

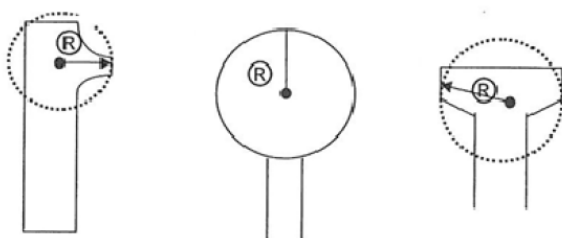
Abri de jardin : construction annexe, destinée uniquement au stockage de matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien et à l'usage d'un jardin ou d'un potager.

Accès : l'accès d'un terrain se définit comme son entrée à partir de la voie, du chemin ou de la servitude de passage qui en tient lieu. Voir croquis ci-dessous.



Acrotère : Élément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, tout autour du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Aire de retournement : l'aire de retournement est un espace permettant aux véhicules d'effectuer les manœuvres nécessaires pour faire demi-tour. Schéma d'ouvrage ci-dessous à titre indicatif.



Alignement des voies et emprises publiques : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

Annexe : construction ou partie de construction, dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui du bâtiment principal régulièrement autorisé dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris à bois, abris de jardin, local lié à une piscine, local technique, préau, abris ou garage pour véhicules, vélos...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

Les annexes ne peuvent à elles seules constituer un logement, ni servir de local artisanal ou commercial, ni de siège à toute autre activité. Leur changement de destination entre dans le champ d'application des autorisations d'urbanisme.

Pour être considérée comme telle, une annexe doit être située sur la même unité foncière que le bâtiment principal.

Arbres de haute tige : tout arbre de haute tige résineux, feuillu ou fruitier dont la circonférence du tronc mesurée à 1,50 mètre du sol atteint 0,40 mètre minimum.

Bâtiment : volume construit avec ou sans fondation, présentant un espace intérieur aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel, touristique, sportives ou de loisirs, commercial ou agricole, etc...y compris les parties en sous-sol.

Clôture : constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à clore une propriété.

Construction : tous travaux d'édification d'un volume, d'un ouvrage ou d'une installation, avec ou sans fondation, y compris les parties en sous-sol.

Coefficient d'Emprise au Sol (CES) des constructions : Il s'agit du rapport entre l'emprise au sol des constructions (se référer à la définition « Emprise au sol des constructions ») et la superficie du terrain support de celles-ci. Les Coefficients d'Emprise au Sol (CES) maximum des constructions sont fixés à l'article 9 du règlement des différentes zones définies par le PLU.

Destination des constructions : affectation (ou utilisation) principale de locaux existants ou futurs. Le règlement identifie les destinations suivantes (anciennes versions antérieures au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015) : habitation, bureaux, commerce, artisanat, industrie, hébergement hôtelier, entrepôt, destination agricole ou forestière, construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il s'agit des locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

Elles recouvrent les destinations correspondant notamment aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...)
- Les crèches et haltes garderies
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, technique ou professionnel
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur
- Les établissements judiciaires
- Les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées
- Les établissements d'action sociale
- Les établissements suivants lorsqu'ils sont financés par un prêt aidé par l'Etat : résidences sociales, logements-foyers définis à l'article R.351-55 du Code de la construction et de l'habitation et foyers-étudiants
- 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

- Les lieux de culte
- Les parcs d'exposition
- Les bâtiments et installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains
- Les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs)
- Les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises
- Les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

Egout du toit : égout principal de la toiture. En cas de toiture terrasse, l'égout sera considéré au niveau de l'acrotère.

Emplacement réservé : terrain réservé pour équipements publics, ouvrage public ou installation d'intérêt général, réalisation d'un espace vert public, pour élargissement ou création de voie publique, etc. Les emplacements réservés sont recensés en annexe du présent PLU (voir pièce 6).

Emprise au sol : l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Espaces libres : les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, par les aires de stationnement ainsi que par les aménagements de voirie ou d'accès.

Espaces verts : espaces verts en pleine terre végétale permettant un développement de la faune et de la flore. Il s'agit de surfaces perméables pour l'eau et pour l'air.

Coefficient Biotope de Surface : Voir annexe 1

Façade à l'alignement : façade située en alignement de la voie existante ou projetée.

Filiole : Petit canal d'irrigation

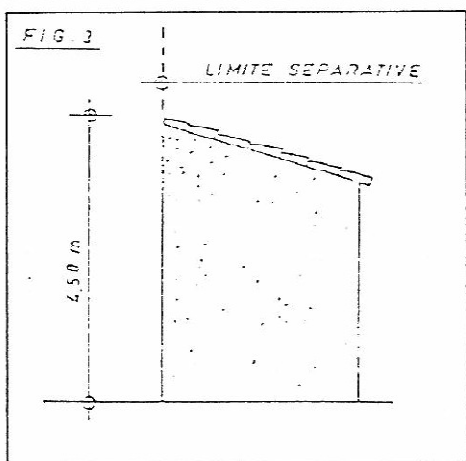
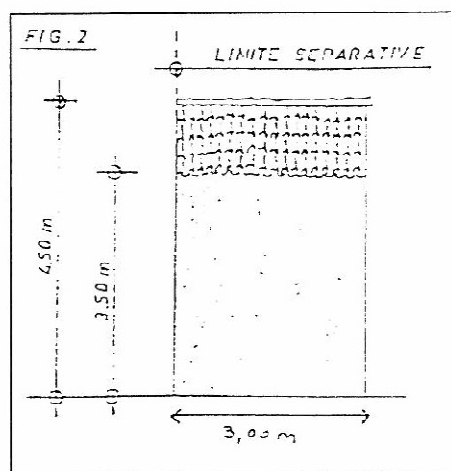
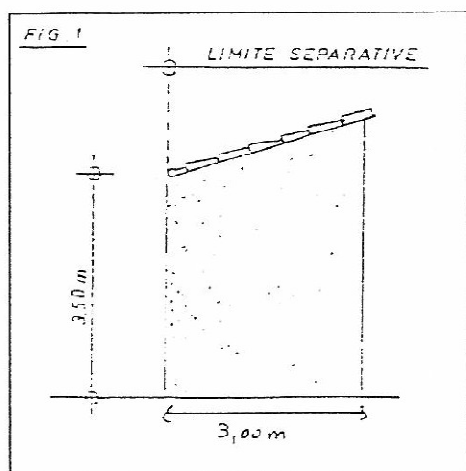
Garage ou abri voiture : Construction destinée à recevoir le stationnement de véhicules.

Habitation Légère de Loisirs (HLL) : constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Hauteur maximale des constructions : la hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

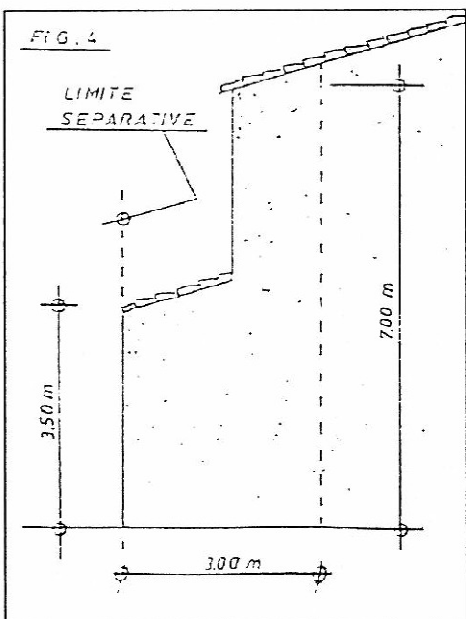
Hauteur pour l'implantation en limite séparative : Voir croquis ci-dessous.

SCHEMAS D'IMPLANTATION



AUTORISE

FIG. 1, 2, 3



INTERDIT

FIG. 4

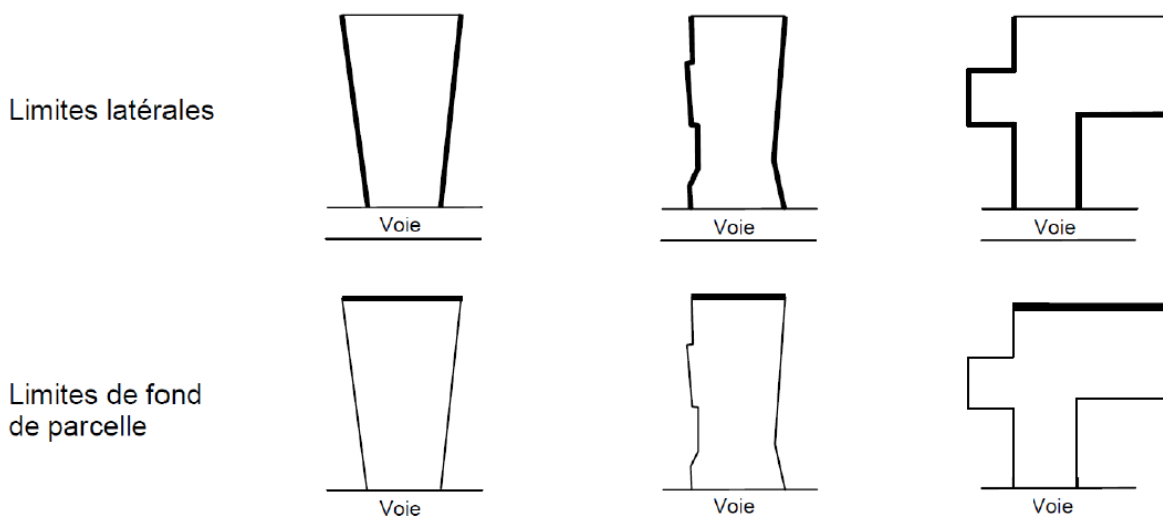
Infrastructure : ensemble des équipements et installations réalisés au sol ou en sous-sol nécessaires à l'exercice des activités humaines (infrastructures de transport, aménagements hydrauliques, énergétiques et de communication, réseaux divers, etc...).

Installation classée pour la protection de l'environnement (soumise à enregistrement, à déclaration ou à autorisation) : sont considérées comme installations classées 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.

Limite séparative : les limites séparatives sont les limites de l'unité foncière autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées et des espaces publics.

- Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).
- La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.

Voir croquis ci-dessous.



Limite de voie et emprise publique : limite entre le domaine public et le domaine privé ; limite entre l'unité foncière et une voie ou emprise publique existantes ou projetées.

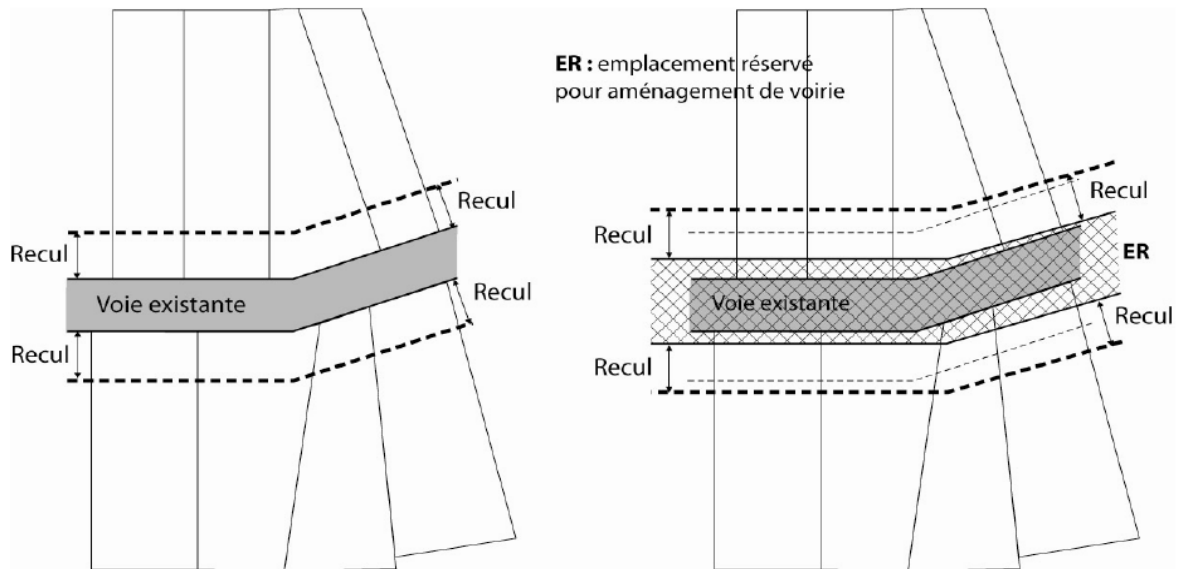
Sont considérées comme voies, les chemins ruraux, les voies communales qu'ils soient classés dans le domaine public ou privé de la commune, les voies départementales, les voies nationales, les autoroutes.

Sont considérées comme emprises publiques les jardins publics, les places publiques et les espaces publics qu'ils soient classés dans le domaine public ou privé de la commune.

Logement nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage : lorsque une présence humaine est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement de l'activité.

Logement social : logements locatifs à vocation sociale définis conformément à l'article 55 de la loi SRU.

Marge de recul par rapport aux voies : recul minimum imposé le long des voies publiques ou privées et des emprises publiques. Il se compte à partir de la limite de la voie actuelle ou de l'élargissement futur quand il est prévu.



Opération d'ensemble

Lotissement ou construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (lotissement, permis d'aménager, permis groupé, Zone d'Aménagement Concerté...).

Périmètre de mixité sociale : Au titre de l'article L123-1-5-II-5° du code de l'urbanisme, ce périmètre stipule que « le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Recul : zone inconstructible, dont la distance est mesurée horizontalement en tout point d'une construction ou d'un ouvrage, soit jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées, soit jusqu'à la limite séparative.

Rez-de-chaussée : niveau situé immédiatement au-dessus du sous-sol, même si ce dernier est semi-enterré.

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 déductions :

- 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 mètres
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageable 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 ;

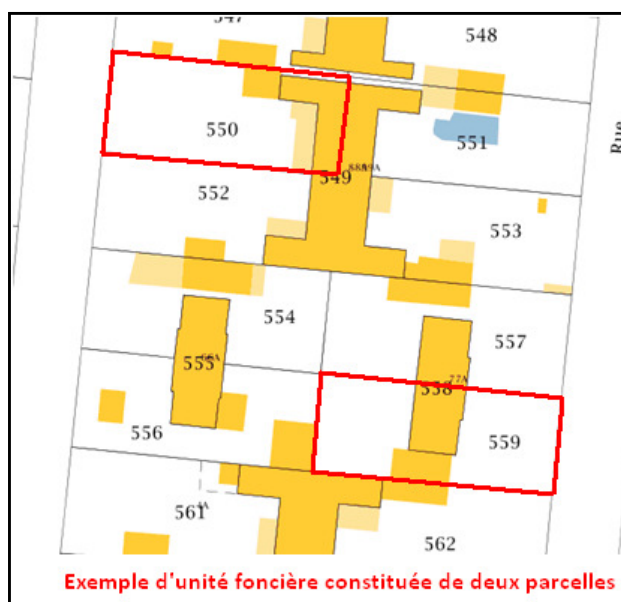
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

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 : un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, « composé d'une partie de parcelle, d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ».

Terrain naturel : il s'agit du niveau de sol existant préalablement à la date de dépôt de la première autorisation d'occupation du sol intéressant un terrain, avant la réalisation d'éventuels affouillements et exhaussements de sol.

Unité foncière : « propriété d'un seul tenant, composé d'une partie de parcelles, d'une parcelle, d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire »



Zone non aedificandi : Zone inconstructible

ANNEXE 1 :

GRILLE DE DESCRIPTION DES SORTES DE SURFACE

Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, un coefficient biotope par surface (CBS) est établi. Il est basé sur la grille des sortes de surface décrites ci-dessous. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de ce coefficient minimal à atteindre.

Calcul du CBS

Il décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur l'unité foncière et la surface totale de l'unité foncière.

Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa « valeur écologique ».

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surface éco-aménageable de l'unité foncière}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}}$$

Grille des sortes de surface :

	Surfaces imperméables (pour l'air et l'eau) 0,0	Construction existante ou à édifier Revêtement en béton, bitume, dallage avec ou sans couche de mortier...
	Surface semi-perméable (pour l'air et l'eau) 0,5	Piscine Revêtement de gravier, de sable...
	Surface perméable (pour l'air et l'eau) 1	Espaces verts en pleine terre végétale permettant un développement de la faune et de la flore.
	Surface artificielle végétalisée 0,5	Végétalisation des toitures.

Exemples de calcul pour un CBS fixé à 0,40 minimum sur une unité foncière de 500m² composée :

- d'une parcelle de 70m² entièrement bâti
- d'une parcelle de 430m² comportant une construction de 20m², soit 410m² à éco aménager :

Option A :

70m ² + 20m ² de bâti : surface imperméable =	0,0
Extension d'un bâtiment de 20m ² avec toit végétalisé : $(20 \times 0,5)/500 =$	0,02
100m ² de jardin en pleine terre : $(100 \times 1)/500 =$	0,2
180m ² de gravier : $(180 \times 0,5)/500 =$	0,18
20m ² de dallage sur sable : $(20 \times 0,0)/500 =$	0,0
40m ² de terrasse bétonnée et carrelée : surface imperméable =	0,0
TOTAL =	0,40

Option B :

70m ² + 20m ² de bâti : surface imperméable =	0,0
Extension d'un bâtiment de 60m ² : surface imperméable =	0,0
Construction de 130m ² de terrasse bétonnée et margelles : surface imper. =	0,0
20m ² d'une piscine =	0,02
200m ² de jardin : $(200 \times 1)/500 =$	0,4
TOTAL =	0,42