

VILLE DE BOISSERON



Mairie - 56, avenue Frédéric Mistral - 34160 Boisseron

Tél : 04.67.86.62.08 / Fax : 04.67.86.41.03

mairie.boisseron34@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme de Boisseron

MODIFICATION N°2

II. REGLEMENT

Procédures	Approbation
Elaboration	DCM du 24.10.2007
1 ^{ère} modification	DCM du 13.02.2012
2 ^{ème} modification	DCM du 21.01.2019

Florence Chibaudel - Jérôme Berquet - Ellipsig

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »	18
CHAPITRE I – ZONE Ua1	19
CHAPITRE II – ZONE Ua2	29
CHAPITRE III – ZONE Ub1	41
CHAPITRE IV – ZONE Ub2	50
CHAPITRE V – ZONE Ub3	58
CHAPITRE VI – ZONE Ub4	67
CHAPITRE VII – ZONE Ue	75
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU »	81
CHAPITRE I – ZONE AU0	82
CHAPITRE II – ZONE AU1	84
CHAPITRE III – ZONE AU _s	91
CHAPITRE IV – ZONE AU _e	99
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	105
CHAPITRE I – ZONE A0	106
CHAPITRE II – ZONE A1	112
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	118
CHAPITRE I – ZONE N	119
TITRE VI – ANNEXES	128
REGLEMENTS DES LOTISSEMENTS	129
ELEMENTS DE PATRIMOINE A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME	130

**COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU
REGLEMENT**

**COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU
REGLEMENT**

**TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES**

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

Sont exclus du PLU :

- les plans de sauvegarde et de mise en valeur.

ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

**♦ SECTION 1 : LES REGLES GENERALES ET LES ARTICLES D'ORDRE PUBLIC DU
REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME**

Notamment :

R.111-2	Salubrité et sécurité publique ;
R.111-3	Protection contre les nuisances, bruit notamment ;
R.111-4	Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
R.111-21	Densité des constructions
R.111-22	Surface de plancher
R.111-23	Performances environnementales et énergétiques
R.111-25	Réalisation d'aires de stationnement
R.111-26	Respect des préoccupations d'environnement
R.111-27	Respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
R.111.31 et s.	Camping, caravanes et autres habitations de loisirs

**♦ SECTION 2 : PRINCIPES GENERAUX ET DISPOSITIONS COMMUNES AUX
DOCUMENTS D'URBANISME**

définis au code de l'urbanisme et notamment :

L.101-1	Objectifs généraux en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire ;
L.101-2	Conditions d'équilibre du renouvellement urbain, diversité des fonctions, utilisation économe de l'espace ;
L.131-4 et s.	Obligations de compatibilité et de prise en compte

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

♦ SECTION 3 : LES AUTRES LOIS

Notamment :

- Loi du 22 juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs ;
- Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 ;
- Loi « paysage » du 8 janvier 1993 ;
- Loi sur la protection de la forêt du 9 juillet 2001 ;
- Loi sur le bruit du 31 décembre 1992, le décret d'application du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement sonore des infrastructures terrestres ;
- Loi sur l'air du 30 décembre 1996 ;
- Loi d'orientation agricole du 10 juillet 1999 ;
- Loi du 13 décembre 2000 sur la solidarité et le renouvellement urbain (SRU) ;
- Loi du 2 juillet 2003 sur l'urbanisme et l'habitat (UH) et son décret d'application n° 2004-531 du 9 juin 2004 ;
- Loi du 17 janvier 2001 et son décret d'application du 16 janvier 2002 sur l'archéologie préventive ;
- Loi du 10 février 2005 relative au développement des territoires ruraux ;
- Loi du 2 février 1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement ;
- Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II) ;
- Loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR),
- Loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (loi LAAF).

♦ SECTION 4 : LES PERIMETRES VISES A L'ARTICLE R123-13

Ces périmètres ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols. Ils peuvent être reportés à titre indicatif sur les documents graphiques, notamment :

- Périmètres relatifs au droit de préemption urbain délimités en application de l'article L.211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différées (ZAD) ;
- Périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir,
- Les périmètres de rénovation urbaine et de résorption de l'habitat insalubre ;
- Périmètres de secteurs sauvegardés L.313-1, ainsi que les périmètres de restauration immobilière L.313-4 ;
- Périmètres de sursis à statuer, article L.110-10 ;
- Périmètres de programme d'aménagement d'ensemble (P.A.E),
- Périmètres de zone d'aménagement concerté (Z.A.C), article L.311-1.

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

♦ SECTION 5 : LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Ils sont régis par la loi du 27 septembre 1941, la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et les décrets du 5 février 1986 et 25 février 1993.

En application des articles L.151-19 (contenu des PLU) et R.151-41, des secteurs peuvent être délimités à l'intérieur desquels des prescriptions particulières peuvent être édictées.

En application de l'article R.111-4, le permis de construire peut être refusé ou accordé sous réserve de respecter des prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

♦ SECTION 6 : LE SURSIS A STATUER

L'article L.424-1 du code de l'urbanisme fixe la liste des cas où il peut être opposé un sursis à statuer sur une demande d'occuper ou d'utiliser le sol.

Ces cas sont prévus par les articles L. 102-13, L. 153-11 et L. 311-2 du code de l'urbanisme et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

♦ SECTION 7 : LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique sont instituées et gérées selon leur propre législation. Elles trouvent leur fondement dans des textes spécifiques, autres que le code de l'urbanisme.

Conformément aux articles L.151-43 et R.151-51 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit comporter en annexe, les servitudes d'utilité publique.

A l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du PLU, soit de l'institution d'une servitude nouvelle, seules les servitudes annexées au PLU sont opposables aux demandes d'autorisation d'occuper le sol.

♦ SECTION 8 : LES OPERATIONS D'UTILITE PUBLIQUE

L'article L.424-1 instaure un sursis à statuer dès qu'il y a opération d'utilité publique.

♦ SECTION 9 : LES REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

♦ SECTION 10 : LES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉES – Z.A.C

Le plan d'aménagement de zone et le règlement propre à une ZAC sont supprimés. C'est désormais dans le plan local d'urbanisme que devront figurer les règles d'aménagement.

♦ SECTION 11 : LES ESPACES NATURELS SENSIBLES DES DÉPARTEMENTS

Article L.142-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES
--

♦ **SECTION 1 : LES ZONES DU P.L.U.**

Le plan local d'urbanisme est divisé en plusieurs zones :

▪ **Les zones urbaines, dites : zone « U »**

Ce sont des zones déjà majoritairement bâties et desservies par les réseaux publics ou en assainissement autonome.

Cette zone est divisée en sept secteurs :

- **Ua1** : correspondant au centre ancien de Boisseron.
- **Ua2** : correspondant à la première périphérie.
- **Ub1** : correspondant à la deuxième périphérie.
- **Ub2** : correspondant au quartier des Hauts de Boisseron.
- **Ub3** : correspondant à la troisième périphérie ;
Elle comprend, en plus du secteur Ub3, un secteur :
 - **Ub3x** où l'assainissement non collectif est autorisé.
- **Ub4** : correspondant au quartier des Hauts de Boisseron lieu-dit « Las Rompudas » ;
- **Ue** : correspondant à la zone d'activité.

▪ **Les zones à urbaniser, dites : zone « AU »**

Ce sont des zones à caractère naturel, ou insuffisamment équipées, et destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Cette zone est divisée en quatre secteurs :

- **AU0** : secteurs d'urbanisation future pouvant être ouverts à l'urbanisation après modification du PLU.
- **AU1** : secteur d'urbanisation future ou secteur insuffisamment équipé, pouvant être ouverts à l'urbanisation.
- **AUs** : secteurs d'urbanisation future devant recevoir des équipements culturels, scolaires, de loisirs et sportifs ainsi que les campings et parc résidentiel de loisir.
Elle comprend trois secteurs :
 - **AUS1** correspondant au camping situé au lieu-dit « Pied Bouquet » ;

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

- **AUS2** correspondant au Parc Résidentiel de Loisir situé au lieu-dit « Pied Bouquet » ;
- **AUS3** correspondant à l'emplacement de l'ancienne voie ferrée et de l'ancienne gare et destiné à la réalisation d'une « voie verte ».

- **AUe** : secteurs d'urbanisation future devant recevoir des équipements publics, bâtiments à usage agricole, services, activités, les hôtels, les installations classées.

▪ **La zone agricole, dite : zone « A »**

C'est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. A Boisseron, le règlement de cette zone est strict.

Elle comprend deux secteurs :

- **A0** : correspondant aux espaces agricoles à protéger.
- **A1** : correspondant aux espaces agricoles.

▪ **Les zones naturelles et forestières, dites : zone « N »**

C'est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de l'exploitation forestière ou de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone est aussi à protéger en raison des risques naturels et des nuisances. Sur la commune, le règlement de cette zone est strict. Cette zone est composée de deux types de secteurs :

- **N** : correspondant aux espaces à protéger et notamment aux ripisylves.
- **Nh** : correspondant aux constructions existantes à usage d'habitation, sous forme isolée.

♦ **SECTION 2 : LES ZONES INONDABLES**

▪ En application de l'article du code de l'urbanisme et de la loi du 2 février 1995, l'existence de risques naturels ou assimilés conduit à distinguer une zone inondable, le long des cours d'eau de la commune de Boisseron.

- Plan de prévention des risques d'inondations (P.P.R.I.)

Un plan de prévention des risques d'inondation a été approuvé le 21 juin 2017. Il concerne Le Vidourle, rivière typiquement méditerranéenne, qui prend sa source dans la montagne de La Fage au sud-est de l'Aigoual et qui se jette dans la méditerranée au Grau du Roi.

La commune est soumise aux crues de plaine et aux crues périurbaines.

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

Dans le cadre de la révision du PLU, trois grands principes sont appliqués :

- Toute nouvelle construction est interdite dans les zones d'aléas forts (zone rouge inconstructible) ;
- Préservation des champs d'extension des crues (préservation du lit majeur des cours d'eau, zone bleue) ;
- Eviter tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés.

LE PPR définit :

- Les zones de danger

Ce sont les zones exposées à un aléa fort pour l'aléa de référence. Elles regroupent :

- la zone Rouge Ru, secteur inondable soumis à un aléa fort pour le débordement fluvial, où les enjeux sont forts (zone urbaine).
- la zone Rouge Rn, secteur inondable soumis à un aléa fort pour le débordement fluvial, où les enjeux sont modérés (zone naturelle).

- Les zones de précaution

Il s'agit d'une part des zones faiblement exposées à l'aléa de référence, qu'il est souhaitable de préserver pour laisser libre l'écoulement des eaux et ne pas réduire leur champ d'expansion et d'autre part des zones non directement exposées à l'aléa de référence, où des aménagements pourraient aggraver le risque existant et le cas échéant en provoquer de nouveaux sur les zones de danger. Elles regroupent :

- la zone Bleue Bu, secteur inondable soumis à un aléa modéré où les enjeux sont forts (zone urbaine).
- la zone Rouge Rp, secteur inondable soumis à un aléa modéré où les enjeux sont modérés (zone naturelle).
- les zones de précaution Z1 et Z2, secteurs non inondés par l'aléa de référence, composés de la zone d'aléa résiduel Z1 potentiellement inondable par une crue exceptionnelle et de la zone Z2 qui concerne le reste du territoire communal, non soumis ni à la crue de référence ni à la crue exceptionnelle.

Pour les conditions précises d'occupation du sol, on se reportera au règlement du P.P.R.

On retrouvera ces études en annexe au présent PLU, ainsi que le règlement des zones Rouges et Bleues.

Ces zones sont repérées sur les documents graphiques.

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

▪ Les études hydrauliques particulières

- Etude hydraulique 2001 : *étude hydrologique et hydraulique - DDE de l'Hérault – novembre 2001*

A la demande de la commune, une étude hydrologique et hydraulique a été effectuée en novembre 2001, par les services de la D.D.E, afin de remédier aux fréquents débordements qui se produisent à l'entrée sud-ouest de la commune au niveau du château d'eau et du passage du pluvial sous la R.N 110.

Cette étude, après avoir pris en compte le bassin versant des secteurs de Las Vistes, Lous Tempus et du Mas de Barre et après avoir estimé l'impact des secteurs environnants restant à urbaniser, a préconisé la réalisation d'un bassin de rétention.

La capacité de ce bassin est estimée à 2100 m³ dans les conditions suivantes :

- surface de bassin versant de $S = 7,53$ ha,
- coefficient d'apport $C = 0,46$
- débit de fuite constant $Q_f = 0,25$ m³ / s.
-

A ce jour, cette étude n'a débouché sur aucuns travaux.

- Etude hydraulique 2006 (pièce n°XII du dossier de P.L.U.) : *étude hydraulique du ruissellement pluvial – SIEE – décembre 2006*

Le dossier comprend un dossier hydraulique des zones d'étude (phase 1) et des propositions d'aménagements (phase 2). A l'occasion, le plan précis du réseau pluvial existant a été réalisé.

Après une reconnaissance des lieux, les différents dysfonctionnements ont été repérés pour chaque secteur. Il s'agit globalement :

Entrée sud-ouest : Les dysfonctionnements sont liés au fort ruissellement pluvial qui n'arrive pas à franchir la rue des Hauts de Boisseron pour des raisons de géométrie et d'insuffisance dimensionnelle des éléments d'évacuation.

Quartier du Mas de Barre : Les dysfonctionnements sont liés à l'absence de réseau pluvial et à la situation en fond de talweg naturel.

Place du Général de Gaulle : Les dysfonctionnements sont liés à un réseau intrinsèquement insuffisant et à la faible capacité des avaloirs existants.

Après une analyse hydrologique sur les débits d'eaux ruisselées et un diagnostic des conditions actuelles d'écoulement, le rapport fait une série de propositions.

Sur la base du rapport 2006, l'objectif des aménagements proposés est d'améliorer les conditions actuelles d'écoulement en fonction des enjeux présents sur les secteurs concernés.

Entrée sud-ouest : 4 séries d'aménagements sont proposés ; dérivations d'une partie des écoulements, nouveau calibrage du réseau et des fossés, création d'un bassin de rétention.

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

Pour ces 4 propositions, le rapport conclu « cet aménagement ne nous semble pas adapté ... ».

Par contre, il indique que les aménagements les plus adaptés sont la mise en place de batardeaux lors des épisodes pluvieux afin de protéger les habitations.

Cette solution est donc retenue.

La réalisation d'un bassin de rétention n'est pas retenue. Aucun emplacement réservé ne sera mis en place à cet effet.

Depuis 2007, trois des propositions ont été réalisées : le réseau d'écoulement le long de l'avenue Folco de Baroncelli et calibrage du fossé en 2009 et l'avaloir rue des Hauts de Boisseron en 2010. Pas de bassin de rétention.

Quartier du Mas de Barre : Les solutions préconisées sont la réalisation d'un fossé, le réaménagement d'une rue et le nouveau calibrage d'une buse.

Les emplacements réservés 8a et 8b sont destinés à accueillir une partie de ces travaux. Ils pourront être facilement exécutés dans le cadre de l'amélioration générale des réseaux et de la voirie que réalise la commune depuis plusieurs années.

En 2011, la rue du Mas de Barre a été réaménagée avec un rond point au niveau du cimetière.

Place du Général de Gaulle : Les solutions préconisées sont des travaux destinés à augmenter la capacité d'avalement et le nouveau calibrage du réseau.

Ces travaux pourront, comme les précédents, être facilement réalisés à l'occasion des travaux d'amélioration de voirie.

Le déclassement de la R.N en R.D devrait faciliter la réalisation de ces derniers.

En 2009, la capacité des avaloirs a été augmentée au niveau de la rue Folco de Baroncelli.

▪ Les autres cours d'eau

Actuellement, afin de protéger les riverains, il est préconisé l'instauration d'une bande inconstructible de part et d'autre de l'axe de ces ruisseaux.

Les largeurs sont variables.

Des zones non aedificandi sont imposées sur les ruisseaux suivants :

- Ruisseau de Courchamp : 40 m (20m de part et d'autre de l'axe) ;
- Ruisseau de Rieutord : 20 m (10m de part et d'autre de l'axe) ;
- Ruisseau Combe de l'Aube : 15 m (7,50m de part et d'autre de l'axe).
- Pour les autres cours d'eau permanents ou temporaires : 12m minimum de part et d'autre des berges.

-

Ces zones sont repérées sur les documents graphiques.

▪ Pour les ruisseaux qui n'ont fait l'objet d'aucune étude hydraulique, et où aucune limite précise de zone inondable n'a pu être établie, une zone *non aedificandi* de 10 mètres à compter du haut des berges, doit être établie.

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

Dans ces bandes, toute construction, tout mur de clôture, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux, sont interdits.

♦ SECTION 3 : EMBLEMENTS RESERVES ET ESPACES BOISES CLASSES

Des contraintes d'urbanisme peuvent être instituées dans le plan local d'urbanisme. Elles sont réglementées par le code de l'urbanisme.

- Les emplacements réservés par l'article L.151-41. Ils sont repérés sur le plan de zonage et répertoriés sur une liste jointe au présent dossier.
- Les espaces boisés classés par les L.113-1 à L.113-7 et R.113-1 à R.113-14. Ils sont repérés sur le plan de zonage.

♦ SECTION 4 : LE RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES FORMATIONS ARGILEUSES

La commune est concernée par un risque faible à moyen. On trouvera dans la pièce n° VIII – Annexes du dossier de P.L.U. : la cartographie et les recommandations à suivre pour les constructions.

♦ SECTION 5 : L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS

L'isolement acoustique des bâtiments à construire est réglementé dans les secteurs de nuisance d'une infrastructure de transport terrestre classée en application du décret n°95-21 du 9 janvier 1995. Les périmètres d'isolement acoustique sont reportés sur les plans de zonage du PLU.

Les bâtiments devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit en bordure des voies suivantes : RD 610 (ex RN110).

Cette voie est classée :

- en 3ème catégorie :
 - o de la sortie de Restinclières à l'entrée de l'agglomération ;
 - o de la sortie de l'agglomération à la limite du département.

La bande de terrain affectée par le bruit est de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie.

- en 4ème catégorie : pour la partie située de l'entrée de Boisseron jusqu'à la sortie de Boisseron (limitées par les panneaux d'agglomération).

La bande de terrains affectés par le bruit est de 30 m de part et d'autre de l'axe de la voie.

Ces bandes de terrains sont reportées sur les documents graphiques du PLU.

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

♦ SECTION 6 : VALORISATION DES ENTREES DE VILLE

La RD 610 (ex RN110) est concernée par l'amendement Dupont, article L.111-1.4 L.111-6 du code de l'urbanisme qui prévoit « qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie classée à grande circulation ».

Ces retraits sont reportés sur les documents graphiques du PLU.

♦ SECTION 7 : ACCES SUR LE DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL

Les sections de voies où la création d'accès nouveau particulier est interdite, sont identifiées sur les documents graphiques du PLU.

Il s'agit de la D610 et de la D34.

ARTICLE 4 – LES ADAPTATIONS MINEURES

L'article L.152-3 du code de l'urbanisme prévoit que les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules les adaptations mineures sont possibles.

Les dispositions des articles 3, 4, 5, 9, 10, 12 et 13 du règlement de chacune des zones du PLU peuvent donc faire l'objet d'adaptations mineures si elles remplissent conjointement les trois conditions suivantes :

- Etre rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- Si elles restent limitées ;
- Si elles font l'objet d'une décision motivée.

ARTICLE 5 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Les articles 1 et 2 des différentes zones du PLU font référence à **quinze destinations des constructions** :

1. Les constructions à usage **d'habitations** (non comprises les habitations légères et mobiles de loisirs non permanentes : mobil home, caravanes, etc.) ;
2. Les constructions à usage **d'hébergement hôtelier** ou **para-hôtelier** (hôtels, motels, villages de vacances, gîtes, chambres d'hôtes) ;
3. Les constructions à destination **d'équipements collectifs** (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée) ;
4. Les constructions à usage de **bureaux** ou de **services** ;
5. Les constructions à usage d'**artisanat** ;
6. Les constructions à usage d'**industrie** (y compris les lotissements industriels) ;

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

7. Les constructions à usage d'**entrepôts commerciaux** (constructions destinées au stockage de marchandises et matériels) ;
8. Les constructions à usage d'**exploitations agricoles** ou **forestières** (bâtiments destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables à l'exploitation, serres de culture). **Les activités équestres sont assimilées à des activités agricoles** et donc compatibles avec la vocation des zones agricoles (article 38 de la loi sur le développement des territoires ruraux) ;
9. Les constructions à usage d'**habitations légères de loisirs** (H.L.L.) ;
10. Les terrains de **camping** ou de **caravanage permanent** ;
11. Les constructions à usage de **parcs résidentiels de loisirs** (P.R.L.) ;
12. Les **éoliennes** ;
13. Les **pylônes et poteaux**, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.
14. Les **piscines**.

Dispositions applicables aux autres modes d'occupation du sol :

- Dépôts à l'air libre, matériaux de construction ou de démolition, matériaux de carrière :

Les dépôts à l'air libre de matériaux de démolition, matériaux de carrières et les dépôts de déchets sont interdits en toute zone du PLU sauf autorisation préalable dans le cadre d'une installation classée soumise à autorisation.

Les autorisations de dépôts à l'air libre, de matériaux de construction et de déchets doivent être justifiées par les besoins d'une activité existante, de travaux ou de chantiers en cours et être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le plan départemental d'élimination des déchets approuvé par l'arrêté préfectoral n° 2002-I-1333 du 19 mars 2002.

- Canalisations et ouvrages de distribution électrique :

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Ces ouvrages seront conformes aux dispositions des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906 et des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de la loi du 15 juin 1906.

ARTICLE 6 – DEFINITIONS PARTICULIERES
--

▪ Les constructions accessoires : articles 6, 7 et 8

Elles sont définies comme les dépendances non habitables d'une habitation. Elles ne créent pas de surface de plancher Leur hauteur totale est inférieure ou égale à 3 mètres et leur emprise au sol est égale ou inférieure à 20 m² :

- abris de jardin ;
- locaux de piscine ;
- barbecues ;
- auvents, etc,

Ne sont pas compris dans les constructions accessoires :

- les garages ;
- les piscines.

▪ L'emprise au sol : article 9

L'emprise au sol, au sens du présent règlement, 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.

Sont constitutifs d'emprise au sol :

- Les constructions accessoires

Ne sont pas constitutifs d'emprise au sol :

- Les piscines enterrées et leurs margelles,
- Les terrasses et plages de piscines de plain-pied et les constructions sans fondations profondes et dont aucune partie n'a une hauteur supérieure à 0,20 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux
- Les saillies traditionnelles, bandeaux, corniches, marquises et autres éléments architecturaux dans la mesure où ils sont uniquement destinés à l'embellissement des constructions,
- Les balcons et oriels.

▪ Les espaces libres et plantations : article 13

Les espaces libres des parcelles privées sont constitués des surfaces de terrain hors de toutes les emprises bâties.

Toutefois, ces espaces ne comprennent pas :

- les accès et les surfaces de stationnement destinés aux véhicules ;
- les terrasses ;
- les piscines et leur margelle.

Dans les lotissements, les espaces libres correspondent aux espaces publics hors : chaussée, trottoirs de largeur inférieure à 3,00 mètres et espaces liés au stationnement des véhicules.

Les bassins de rétention des eaux pluviales seront considérés comme des espaces libres s'ils sont correctement paysagés et intégrés à l'opération.

**COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU
REGLEMENT**

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Parallèlement à la mise en place du P.P.M, il est prévu d'imposer une palette de couleur des enduits de façade à l'intérieur du P.P.M afin de respecter l'harmonie colorée du centre ancien.

La palette de couleur sera disponible en mairie.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »

Il s'agit de zones déjà urbanisées et équipées.

Boisseron comprend 6 zones :

- **Ua1** : correspondant au centre ancien de Boisseron.
- **Ua2** : correspondant à la première périphérie.
- **Ub1** : correspondant à la deuxième périphérie.
- **Ub2** : correspondant au quartier des Hauts de Boisseron.
- **Ub3** : correspondant à la troisième périphérie, elle comprend un secteur :
 Ub3x où l'assainissement non collectif est autorisé.
- **Ub4** : correspondant au quartier des Hauts de Boisseron lieu-dit « Las
 Rompudas ».
- **Ue** : correspondant à la zone d'activité.

**CHAPITRE I
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « Ua1 »**

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone dense constituant le centre ancien du village de Boisseron.

Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et des activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées majoritairement en ordre continu à l'alignement des voies ou des places.

Cette zone est concernée en tout ou partie par :

- la zone de protection des monuments historiques (P.P.M). L'aménagement ou la création de construction sont soumis à l'approbation de l'architecte des bâtiments de France (servitude d'utilité publique AC1),
- le périmètre de protection de captage des eaux (servitude d'utilité publique AS1),
- les zones inondables du P.P.R.I. Il est nécessaire de se reporter au zonage et au règlement du P.P.R.I.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ua1- 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'industrie
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisir
- Les terrains de camping ou de caravanage permanent
- Les constructions à usage de parc résidentiel de loisirs (PRL)
- Les éoliennes
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

ARTICLE Ua1- 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises à condition :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).
 - Quelles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement, soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
 - Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
 - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
 - Que l'occupation et l'utilisation du sol existent à la date d'approbation du PLU.
-
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières.
 - Les constructions à usage d'artisanat.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ua1- 3 - ACCES ET VOIRIES
--

▪ Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. En cas d'impossibilité d'assurer la sécurité des usagers et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile, le terrain sera déclaré inconstructible.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

▪ Voiries

Les voies publiques et privées doivent avoir une largeur minimale, afin de permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de brancardage et d'enlèvement d'ordures ménagères.

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

ARTICLE Ua1- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX
--

▪ **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

▪ **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que des eaux domestiques : eaux vannes et eaux ménagères à l'exclusion de toutes autres eaux claires de quelque nature ou provenance que se soit.

Ce raccordement doit être compatible avec la capacité de la station d'épuration en place.

▪ **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les habitants doivent obligatoirement s'y raccorder.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

▪ **Electricité – Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE Ua1- 5 - CARATERISTIQUES DES TERRAINS
--

Sans objet

ARTICLE Ua1- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES
--

▪ **Implantation à l'alignement**

Les constructions doivent être principalement édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas, la limite latérale de l'emprise de la voie privée est considérée comme l'alignement.

▪ **Implantation en retrait**

Les constructions peuvent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement s'il existe un mur de clôture ancien bordant la voie et si celui-ci est conservé ou conforté sans aucune diminution de sa hauteur.

▪ **Autres implantations :**

- Lorsque le terrain d'implantation de la future construction est limité par deux voies non contiguës, la construction peut être édifiée à l'alignement d'une seule des deux voies. La limite non bâtie recevra, dans ce cas, une clôture.
- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

▪ **Implantation des équipements publics**

L'implantation des équipements publics d'infrastructure d'intérêt général n'est pas réglementée.

▪ **Implantation des piscines**

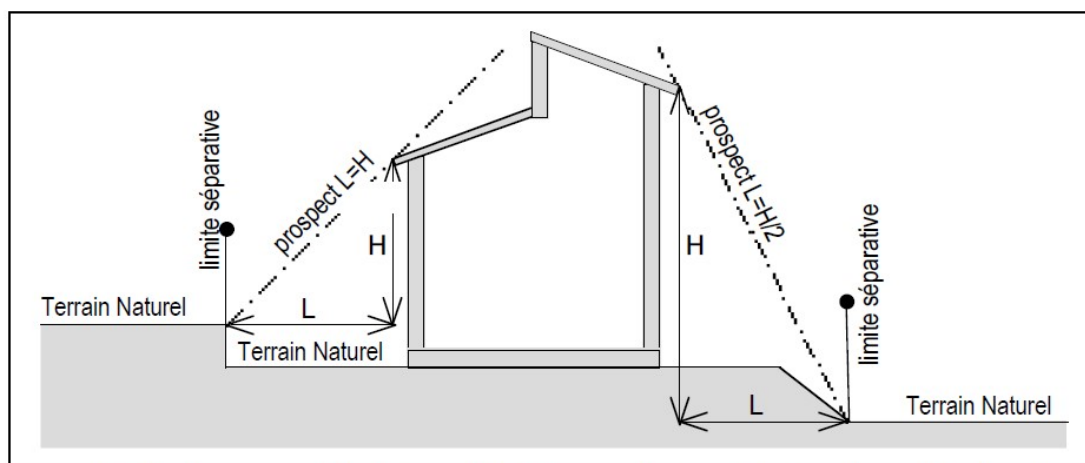
Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement et n'excédant pas une hauteur de 60 centimètres par rapport au terrain naturel. Le terrain naturel étant le terrain tel qu'il était avant tous travaux.

**ARTICLE Ua1- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES**

▪ **Définition du prospect**

Il est défini par l'expression d'un rapport entre deux variables :

- La variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- La variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



NB : chaque prospect est calculé par rapport à la cote Terrain Naturel correspondante en limite séparative sur le fonds voisin

▪ **Implantation en ordre continu sur les limites séparatives**

Les constructions doivent être principalement édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre sur une profondeur de 17 mètres. Au-delà de cette limite, les constructions peuvent être édifiées en limites si elles ne dépassent pas 4 mètres de hauteur.

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

▪ **Implantation sur une des limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives sur une profondeur de 17 mètres :

- Lorsque le projet de construction intéresse au moins un côté d'îlots,
- Lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres.

Dans ces cas :

- Le retrait par rapport à la limite séparative laissée libre doit être au moins égal à $L \geq H/2 \geq 3$ mètres.

▪ **Implantation des piscines**

Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et n'excédant pas une hauteur de 60 centimètres par rapport au terrain naturel. Le terrain naturel étant le terrain tel qu'il était avant tous travaux.

Les locaux techniques associés, doivent être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Ils seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances, notamment phoniques, pour le voisinage.

ARTICLE Ua1- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En cas de construction nouvelle, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE Ua1- 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementée si la construction existante couvre l'ensemble de la parcelle et si la parcelle a une surface inférieure ou égale à 300 m².
- Limitée à 80 % de la superficie de la parcelle si la parcelle a une surface supérieure à 300 m².

ARTICLE Ua1- 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

▪ **Définition de la hauteur maximale**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune des sections.

▪ **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 8 mètres.

ARTICLE Ua1- 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DU PAYSAGE
--

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation, et soumis ou non à permis de construire, doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions, et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les matériaux mis en oeuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, la pente des toitures, sont ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Les volumes et les silhouettes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

▪ **Pour les immeubles existants**

□ Entretien, restauration des façades

- Les enduits de façades à la chaux sont conseillés.
- Les enduits doivent présenter un aspect sans aspérité de type taloché grain fin ou moyen.
- La mise à nu des pierres des façades est autorisée, si elles sont en bon état et s'il n'y a pas de disparités manifestes de taille et de couleur et si les joints sont réguliers.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.)
- Les maçonneries ou moellons dont les parements seraient traités d'une façon étrangère à la tradition locale.
- L'emploi de la couleur blanche ainsi que celui de couleurs violentes ou criardes pour les enduits de façades et les murs de clôture.

□ Baies, menuiseries, accessoires des façades

• Portes :

Les matériaux (bois, métal, glace) doivent être choisis en harmonie avec le style de la construction.

Lorsque deux ou plusieurs vantaux sont nécessaires, ils doivent obligatoirement être traités de façon identique.

Les bois et les métaux seront peints.

• Portes cochères et de garages :

Les portes cochères et de garages doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné. Les linteaux en acier ou en béton armé doivent être masqués par un placage de pierres appareillées ou par un enduit.

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

• Fenêtres et ouvertures :

La création de fenêtres est autorisée dans la mesure où elles complètent, sans le dénaturer, l'ordonnancement de la façade. Elles doivent être conformes dans leurs dimensions, proportions et moulures d'encadrement aux baies voisines.

La hiérarchie verticale des baies et l'axialité doivent être respectées.

• Garde-corps et marquises :

Les garde-corps et marquises existants seront maintenus s'ils sont en bon état et s'ils sont d'un style correspondant à la tradition locale.

Les garde-corps et marquises nouveaux devront :

- ou bien reproduire un type ancien déjà en place sur la façade ;
- ou bien s'inspirer d'un modèle voisin correspondant à un style de construction similaire.

En aucun cas, ils ne pourront reproduire un style étranger à la tradition locale ou êtres constitués d'éléments divers de claustras ou de matériaux transparents.

• Balcons :

Ils doivent être maintenus si leur état de conservation le permet.

La création de balcon sur le domaine public est interdite.

• Branchements évacuations :

Le parcours des descentes des eaux pluviales doit suivre les limites du bâtiment ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct ; les coudes dans le plan de la façade sont à proscrire.

La descente des eaux usées, les colonnes montantes et les conduits des gaz brûlés doivent être placés à l'intérieur du bâtiment ; ils ne seront en aucun cas appliqués sur les façades sur rue.

□ Couvertures

Les couvertures ne peuvent subir de transformations autres que celles faites pour restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture s'y rapportant.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles canal (ou rondes) de terre cuite.

Les tuiles plates ou mécaniques sont à proscrire, sauf lorsqu'il s'agit de réparation ou d'entretien de toitures existantes.

Les chiens assis sont interdits. Les « skydomes » sont interdits.

Les dispositifs d'éclairage situés dans le plan de la toiture sont autorisés.

□ Détails architecturaux

Les éléments architecturaux notables seront systématiquement conservés et mis en valeur. Il s'agit notamment : des bandeaux, soubassements, corniches, encadrements, ...

□ Façades commerciales

On entend par façade commerciale toute devanture, baie ou vitrine, établie ou utilisée dans un but de commerce ou d'activité.

Les façades commerciales ne sont autorisées qu'au rez-de-chaussée.

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

Les parements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné : les linteaux en acier ou en béton armé seront masqués par un placage de pierres appareillées ou par un enduit ou un bandeau de bois peint d'une teinte s'harmonisant avec les constructions avoisinantes.

Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles ou parties d'immeubles contigus, les percements des vitrines doivent respecter les séparations d'unité de façade.

Les bannes sont autorisées. Leur longueur ne doit pas excéder celle de la vitrine. La couleur des bannes doit être en harmonie avec les teintes de la façade.

☐ Plaques professionnelles

Elles doivent être regroupées et intégrées dans les vitrines ou portes des bureaux.

☐ Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres en saillie sur le domaine public sont interdites.

☐ Appareils de climatisation

Ils doivent être placés sans faire saillie sur le domaine public.

Dans tous les cas, leur implantation devra respecter l'ordonnancement de la façade et des éléments architecturaux de celle-ci.

☐ Paraboles

Leur implantation sur les façades et balcons vus depuis le domaine public est interdite.

Elles doivent être implantées de préférence dans les accidents de toitures.

☐ Clôtures

Dans la mesure du possible et si leur état le permet, elles seront conservées et confortées.

☐ Capteurs solaires

Les capteurs solaires en toiture devront être apposés sur la toiture en suivant l'inclinaison du pan de toiture. Ils ne doivent pas faire saillie.

• Pour les constructions nouvelles

Des prescriptions complètent celles énumérées ci-dessus, elles concernent :

☐ Le volume des constructions

Par leur volume et leur hauteur, les constructions nouvelles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

☐ Façades des constructions

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les constructions édifiées en matériaux présentant un caractère précaire, sont interdites.

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

☐ Toitures terrasses

Les toitures terrasses ne sont admises que partiellement en tant qu'éléments de raccordement entre toits, végétalisées ou accessibles.

☐ Couvertures

Les couvertures devront être en tuiles canal ou romanes de teinte rosée, leur pente comprise entre 28 et 33%.

Les versants de toitures devront être orientés selon le sens des pentes du terrain.

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées.

Les cheminées dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou qui comportent une paroi inclinée sont interdites.

☐ Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte qui s'harmonisent avec celle des façades.

Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqués sont interdites.

En limite des emprises publiques, les clôtures seront composées :

- soit d'un mur couronné d'une hauteur de 1,60 mètre ;
- soit, d'un mur couronné de 0,90 mètre de hauteur maximale surmonté d'un grillage de 1 mètre de hauteur maximale.

Sur les limites séparatives :

- mur ou grillage d'une hauteur maximale de 1,90 mètre ;
- l'absence de clôture est autorisée.

▪ **Les installations techniques de service public**

Elles devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

ARTICLE Ua1- 12 - STATIONNEMENT
--

▪ **Prescriptions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5,00 mètres.

La superficie à prendre en compte pour le calcul du nombre de stationnements nécessaires à une opération de construction est de 25 m² y compris les circulations.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

▪ **Prescriptions particulières**

Il est exigé pour tous les bâtiments neufs ou réhabilités :

☐ Constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement.

☐ Constructions à usage d'hôtels :

1 place par chambre.

☐ Autres utilisations :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement, avec un minimum de 1 emplacement.

ARTICLE Ua1- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES
--

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre d'essence méditerranéenne, tous les 75 m².

Les arbres de haute tige existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés classés au plan de zonage « espaces boisés à protéger ou à créer » sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire de la maison doit débroussailler sur une bande de 50 mètres tout autour de sa maison et de 10 mètres de part et d'autre des voies privées donnant accès à la construction.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ua1- 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

**CHAPITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « Ua2 »**

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone dense constituant les extensions du XIX^{ème} siècle et du début du XX^{ème} siècle du centre ancien de Boisseron.

Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et des activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées soit en ordre continu à l'alignement, soit avec un retrait à l'arrière d'une clôture alignée sur les voies et les places.

Cette zone est concernée en tout ou partie par :

- la zone de protection des monuments historiques (P.P.M). L'aménagement ou la création de construction sont soumis à l'approbation de l'architecte des bâtiments de France (servitude d'utilité publique AC1),
- le périmètre de protection de captage des eaux (servitude d'utilité publique AS1),
- les zones inondables du P.P.R.I ; il est nécessaire de se reporter au zonage et au règlement du P.P.R.I.,
- des éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE Ua2- 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'industrie
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisir
- Les terrains de camping ou de caravanage permanent
- Les constructions à usage de parc résidentiel de loisirs (PRL)
- Les éoliennes
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

ARTICLE Ua2- 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises à condition :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).
 - Quelles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement, soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
 - Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
 - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
 - Que l'occupation et l'utilisation du sol existent à la date d'approbation du PLU.
-
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières.
 - Les constructions à usage d'artisanat.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ua2- 3 - ACCES ET VOIRIES
--

▪ Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. En cas d'impossibilité d'assurer la sécurité des usagers et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile, le terrain sera déclaré inconstructible.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

▪ Voiries

Les voies publiques et privées doivent avoir une largeur minimale, afin de permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de brancardage et d'enlèvement d'ordures ménagères.

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

ARTICLE Ua2- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX
--

▪ **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

▪ **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que des eaux domestiques : eaux vannes et eaux ménagères à l'exclusion de toutes autres eaux claires de quelque nature ou provenance que se soit.

Ce raccordement doit être compatible avec la capacité de la station d'épuration en place.

▪ **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les habitants doivent obligatoirement s'y raccorder.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

Toute opération devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m² imperméabilisé.

▪ **Electricité – Téléphone – Télédistribution**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE Ua2- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Ua2- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES
--

Règles générales

▪ **Implantation à l'alignement**

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas, la limite latérale de l'emprise de la voie privée est considérée comme l'alignement.

▪ **Implantation en retrait**

Les constructions peuvent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement et sans dépasser 5 mètres, s'il existe un mur de clôture ancien bordant la voie et si celui-ci est conservé ou conforté sans aucune diminution de sa hauteur.

▪ **Autres implantations :**

- Lorsque le terrain d'implantation de la future construction est limité par deux voies non contiguës, la construction peut être édifiée à l'alignement d'une seule des deux voies. La limite non bâtie recevra, dans ce cas, une clôture.
- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

▪ **Règles particulières à l'avenue Frédéric Mistral**

En limite de l'avenue Frédéric Mistral, les constructions peuvent être implantées à l'alignement, s'il n'y a pas de clôture ou de jardin protégés au titre de l'article L151-19, sous réserve de présenter une façade sur rue d'une largeur maximale de 15 mètres, la ligne de faîtage du toit de la construction étant perpendiculaire à l'avenue. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies privées perpendiculaires à l'avenue Frédéric Mistral, sous réserve que la ligne de faîtage du toit de la construction soit parallèle à la voie privée.

Dans les autres cas, les constructions seront implantées en retrait de 3 à 5 mètres de l'alignement, ce retrait étant porté à 5 mètres minimum en présence d'un jardin protégé au titre de l'article L151-19. Les constructions devront présenter une façade sur rue d'une largeur maximale de 15 mètres, la ligne de faîtage du toit de la construction étant parallèle à l'avenue.

A l'intersection de l'avenue Frédéric Mistral et d'une voie ou emprise publique adjacente, les dispositions des deux alinéas précédents sont applicables.

▪ **Implantation des équipements publics**

L'implantation des équipements publics d'infrastructure d'intérêt général n'est pas réglementée.

▪ **Implantation des piscines**

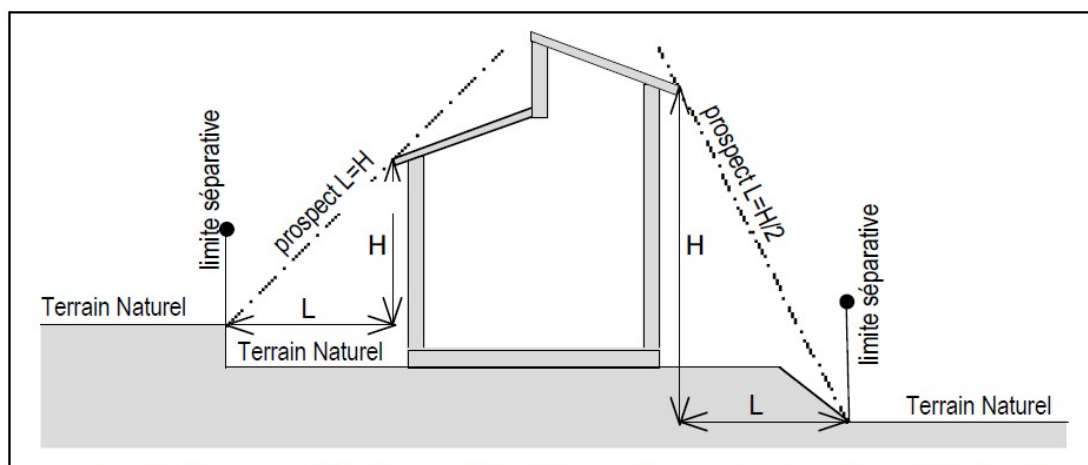
Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement et n'excédant pas une hauteur de 60 centimètres par rapport au terrain naturel. Le terrain naturel étant le terrain tel qu'il était avant tous travaux. Elles ne pourront pas être implantées dans les jardins protégés au titre de l'article L151-19.

**ARTICLE Ua2- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES**

▪ **Définition du prospect**

Il est défini par l'expression d'un rapport entre deux variables :

- La variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- La variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



NB : chaque prospect est calculé par rapport à la cote Terrain Naturel correspondante en limite séparative sur le fonds voisin

▪ **Implantation en ordre continu sur les limites séparatives**

Les constructions doivent être principalement édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre sur une profondeur de 17 mètres. Au-delà de cette limite, les constructions peuvent être édifiées en limites si elles ne dépassent pas 4 mètres de hauteur.

▪ **Implantation sur une des limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives sur une profondeur de 17 mètres :

- Lorsque le projet de construction intéresse au moins un côté d'îlots
- Lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres.

Dans ces cas :

- Le retrait par rapport à la limite séparative laissée libre doit être au moins égal à $L \geq H/2 \geq 3$ mètres.

▪ **Implantation le long de l'avenue Frédéric Mistral :**

En limite de l'avenue Frédéric Mistral, les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives au moins égal à $L \geq H/2 \geq 3$ mètres.

▪ **Implantation des piscines**

Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement aux limites séparatives et ne pas excéder une hauteur de 60

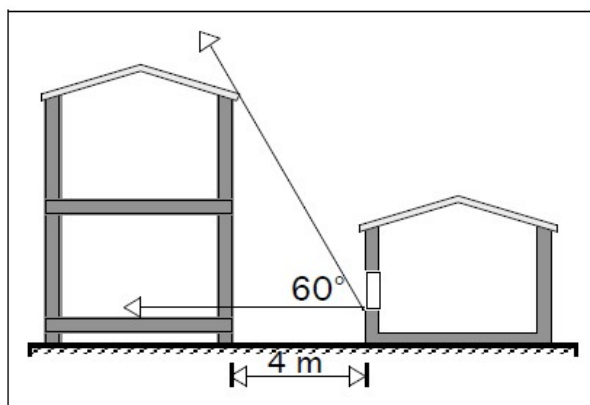
COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

centimètres par rapport au terrain naturel. Le terrain naturel étant le terrain tel qu'il était avant tous travaux.

Les locaux techniques associés, doivent être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Ils seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances, notamment phoniques, pour le voisinage.

ARTICLE Ua2- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :



- Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.
- La distance minimum entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE Ua2- 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 80% de la surface de la parcelle d'assise du projet de construction.

ARTICLE Ua2- 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

▪ Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes, au point correspondant au sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune des sections.

▪ **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 8 mètres.

ARTICLE Ua2- 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DU PAYSAGE
--

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

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation, et soumis ou non à permis de construire, doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions, et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les matériaux mis en oeuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, la pente des toitures, sont ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Les volumes et les silhouettes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

▪ **Pour les immeubles existants**

Concernant les éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19, en complément des dispositions ci-dessous, on se référera à l'annexe au présent règlement pour déterminer les caractéristiques architecturales à conserver.

☐ Entretien, restauration des façades

- Les enduits de façades à la chaux sont conseillés.
- Les enduits doivent présenter un aspect sans aspérité de type taloché grain fin ou moyen.
- La mise à nu des pierres des façades est autorisée, si elles sont en bon état et s'il n'y a pas de disparités manifestes de taille et de couleur et si les joints sont réguliers.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.)
- Les maçonneries ou moellons dont les parements seraient traités d'une façon étrangère à la tradition locale.
- L'emploi de la couleur blanche ainsi que celui de couleurs violentes ou criardes pour les enduits de façades et les murs de clôture.

☐ Baies, menuiseries, accessoires des façades

• Portes :

Les matériaux (bois, métal, glace) doivent être choisis en harmonie avec le style de la construction.

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

Lorsque deux ou plusieurs vantaux sont nécessaires, ils doivent obligatoirement être traités de façon identique.

Les bois et les métaux seront peints.

- Portes cochères et de garages :

Les portes cochères et de garages doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné. Les linteaux en acier ou en béton armé doivent être masqués par un placage de pierres appareillées ou par un enduit.

- Fenêtres et ouvertures :

La création de fenêtres est autorisée dans la mesure où elles complètent, sans le dénaturer, l'ordonnancement de la façade. Elles doivent être conformes dans leurs dimensions, proportions et moulures d'encadrement aux baies voisines.

La hiérarchie verticale des baies et l'axialité doivent être respectées.

- Garde-corps et marquises :

Les garde-corps et marquises existants seront maintenus s'ils sont en bon état et s'ils sont d'un style correspondant à la tradition locale.

Les garde-corps et marquises nouveaux devront :

- ou bien reproduire un type ancien déjà en place sur la façade ;
- ou bien s'inspirer d'un modèle voisin correspondant à un style de construction similaire.

En aucun cas, ils ne pourront reproduire un style étranger à la tradition locale ou être constitués d'éléments divers de claustras ou de matériaux transparents.

- Balcons :

Ils doivent être maintenus si leur état de conservation le permet.

La création de balcon sur le domaine public est interdite.

- Branchements évacuations :

Le parcours des descentes des eaux pluviales doit suivre les limites du bâtiment ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct ; les coudes dans le plan de la façade sont à proscrire.

La descente des eaux usées, les colonnes montantes et les conduits des gaz brûlés doivent être placés à l'intérieur du bâtiment ; ils ne seront en aucun cas appliqués sur les façades sur rue.

- Couvertures

Les couvertures ne peuvent subir de transformations autres que celles faites pour restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture s'y rapportant.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles canal (ou rondes) de terre cuite.

Les tuiles plates ou mécaniques sont à proscrire, sauf lorsqu'il s'agit de réparation ou d'entretien de toitures existantes.

Les chiens assis sont interdits. Les « skydomes » sont interdits.

Les dispositifs d'éclairage situés dans le plan de la toiture sont autorisés.

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

☐ Détails architecturaux

Les éléments architecturaux notables seront systématiquement conservés et mis en valeur. Il s'agit notamment : des bandeaux, soubassements, corniches, encadrements, ...

☐ Façades commerciales

On entend par façade commerciale toute devanture, baie ou vitrine, établie ou utilisée dans un but de commerce ou d'activité.

Les façades commerciales ne sont autorisées qu'au rez-de-chaussée.

Les parements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné : les linteaux en acier ou en béton armé seront masqués par un placage de pierres appareillées ou par un enduit ou un bandeau de bois peint d'une teinte s'harmonisant avec les constructions avoisinantes.

Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles ou parties d'immeubles contigus, les percements des vitrines doivent respecter les séparations d'unité de façade.

Les bannes sont autorisées. Leur longueur ne doit pas excéder celle de la vitrine. La couleur des bannes doit être en harmonie avec les teintes de la façade.

☐ Plaques professionnelles

Elles doivent être regroupées et intégrées dans les vitrines ou portes des bureaux.

☐ Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres en saillie sur le domaine public sont interdites.

☐ Appareils de climatisation

Ils doivent être placés sans faire saillie sur le domaine public.

Dans tous les cas, leur implantation devra respecter l'ordonnancement de la façade et des éléments architecturaux de celle-ci.

☐ Paraboles

Leur implantation sur les façades et balcons vus depuis le domaine public est interdite.

Elles doivent être implantées de préférence dans les accidents de toitures.

☐ Clôtures

Dans la mesure du possible et si leur état le permet, elles seront conservées et confortées.

Les clôtures et portails protégés au titre de l'article L151-19 devront être conservés et, au besoin, restaurés.

☐ Capteurs solaires

Les capteurs solaires en toiture devront être apposés sur la toiture en suivant l'inclinaison du pan de toiture. Ils ne doivent pas faire saillie.

▪ **Pour les constructions nouvelles**

Des prescriptions complètent celles énumérées ci-dessus, elles concernent :

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

☐ Le volume des constructions

Le gabarit des constructions nouvelles doit s'harmoniser avec celui du bâti ancien. Leurs volumes et leur hauteur ne doivent pas se singulariser par rapport aux bâtiments mitoyens et environnants.

L'alignement des linteaux et de l'égout de toiture avec ceux des bâtiments voisins doit être systématiquement recherché.

☐ Façades des constructions

Les constructions édifiées en matériaux présentant un caractère précaire, sont interdites.

☐ Toitures terrasses

Les toitures terrasses ne sont admises que partiellement en tant qu'éléments de raccordement entre toits, végétalisées ou accessibles.

☐ Couvertures

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées.

Les cheminées dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou qui comportent une paroi inclinée sont interdites.

☐ Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte qui s'harmonisent avec celle des façades. Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqués sont interdites.

En limite des emprises publiques, les clôtures seront composées :

- soit d'un mur couronné d'une hauteur de 1,60 mètre ;
- soit, d'un mur couronné de 0,90 mètre de hauteur maximale surmonté d'un grillage de 1 mètre de hauteur maximale.

Sur les limites séparatives :

- mur ou grillage d'une hauteur maximale de 1,90 mètre ;
- l'absence de clôture est autorisée.

En limite de l'avenue Frédéric Mistral, les clôtures nouvelles seront composées d'un mur couronné de 0,90 mètre de hauteur maximum surmonté d'éléments de ferronnerie reprenant le motif des ferronneries des clôtures protégées au titre de l'article L151-19. La nuance des ferronneries sera vert sombre.

Les clôtures et portails protégés au titre de l'article L151-19 devront être conservés et, au besoin, restaurés.

▪ **Les installations techniques de service public**

Elles devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

ARTICLE Ua2- 12 - STATIONNEMENT

▪ Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5,00 mètres.

La superficie à prendre en compte pour le calcul du nombre de stationnements nécessaires à une opération de construction est de 25 m² y compris les circulations.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

▪ Prescriptions particulières

Il est exigé pour tous les bâtiments neufs ou réhabilités :

☐ Constructions à usage d'habitation :

Une place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement par logement dont une ouverte sur le domaine public. Cette mesure est plafonnée à 4 stationnements par logement.

En limite de l'avenue Frédéric Mistral, les espaces de stationnement seront positionnés en retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Il n'est pas exigé de place ouverte sur le domaine public.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera aménagé une place de stationnement destinée aux visiteurs pour deux logements, en plus des places privatives.

☐ Constructions à usage d'hôtels :

Une place par chambre

☐ Autres utilisations :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement, avec un minimum de 1 emplacement.

ARTICLE Ua2- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre d'essence méditerranéenne, tous les 75 m².

Les arbres de haute tige existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

Les espaces boisés classés au plan de zonage « espaces boisés à protéger ou à créer » sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire de la maison doit débroussailler sur une bande de 50 mètres tout autour de sa maison et de 10 mètres de part et d'autre des voies privées donnant accès à la construction.

En limite de l'avenue Frédéric Mistral, l'espace entre l'alignement, d'une part, et les surfaces bâties ou les surfaces de stationnement, d'autre part, sera traité en pleine terre plantée. Les espaces de stationnement non clos et couverts seront arborés à raison d'un arbre à haute tige pour deux places de stationnement.

Les jardins identifiés au titre de l'article L151-19 devront être conservés en pleine terre et ne pourront pas être utilisés en espace de stationnement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ua2- 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

**CHAPITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « Ub1 »**

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat à densité moyenne, composée essentiellement de maisons individuelles. Elle comprend essentiellement de l'habitat, des services, de l'artisanat et des équipements publics.

Cette zone est située en prolongement du centre ancien de Boisseron.

Cette zone est concernée en tout ou partie par :

- la zone de protection des monuments historiques (P.P.M). L'aménagement ou la création de construction est soumise à l'approbation de l'architecte des bâtiments de France (servitude d'utilité publique AC1),
- le périmètre de protection de captage des eaux (servitude d'utilité publique AS1),
- les zones inondables du P.P.R.I. Il est nécessaire de se reporter au zonage et au règlement du P.P.R.I.
- un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme tel que repéré aux documents graphiques. Ce périmètre est institué pour une période maximale de 5 ans à compter de l'approbation de la modification n°2 du plan,
- des éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE Ub1- 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'industrie
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisir
- Les terrains de camping ou de caravanage permanent
- Les constructions à usage de parc résidentiel de loisirs (PRL)
- Les éoliennes
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global tel que figurant aux documents graphiques, sont interdites :

- Les constructions et installations nouvelles d'une surface de plancher supérieure à 20 m².

ARTICLE Ub1- 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises à condition :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).
 - Quelles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement, soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
 - Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
 - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
 - Que l'occupation et l'utilisation du sol existent à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières.
 - Les constructions à usage d'artisanat.

Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global tel que figurant aux documents graphiques, sont admis :

- Les constructions et installations nouvelles d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m²,
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes,
- L'extension limitée des constructions existantes dans la limite de :
 - pour les habitations : 20 % de l'emprise bâtie existante à la date d'approbation de la modification, sous réserve que l'emprise au sol totale (existant + extension) n'excède pas 200 m² et que l'extension ne crée pas un nouveau logement,
 - pour les autres destinations : 5 % de l'emprise bâtie existante à la date d'approbation de la modification.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ub1- 3 - ACCES ET VOIRIES

▪ Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. En cas d'impossibilité d'assurer la sécurité des usagers et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile, le terrain sera déclaré inconstructible.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

▪ **Voiries**

Les voies publiques et privées doivent avoir une largeur minimale, afin de permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de brancardage et d'enlèvement d'ordures ménagères.

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

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 15 logements. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE Ub1- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

▪ **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

▪ **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que des eaux domestiques : eaux vannes et eaux ménagères à l'exclusion de toutes autres eaux claires de quelque nature ou provenance que se soit.

Ce raccordement doit être compatible avec la capacité de la station d'épuration en place.

▪ **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les habitants doivent obligatoirement s'y raccorder.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

Toute opération devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m² imperméabilisé.

▪ **Electricité – Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE Ub1- 5 - CARATERISTIQUES DES TERRAINS
--

Sans objet

ARTICLE Ub1- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES
--

▪ **Implantation en retrait**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.

▪ **Autres implantations**

- Lorsque le terrain d'implantation de la future construction est limité par deux voies non contiguës, la construction peut être édifiée à l'alignement d'une seule des deux voies. La limite non bâtie recevra, dans ce cas, une clôture.
- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

▪ **Règles particulières à l'avenue Frédéric Mistral**

En limite de l'avenue Frédéric Mistral, les constructions peuvent être implantées à l'alignement, s'il n'y a pas de clôture ou de jardin protégés au titre de l'article L151-19, sous réserve de présenter une façade sur rue d'une largeur maximale de 15 mètres, la ligne de faîtage du toit de la construction étant perpendiculaire à l'avenue. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies privées perpendiculaires à l'avenue Frédéric Mistral, sous réserve que la ligne de faîtage du toit de la construction soit parallèle à la voie privée.

Dans les autres cas, les constructions seront implantées en retrait de 5 mètres de l'alignement et devront présenter une façade sur rue d'une largeur maximale de 15 mètres, la ligne de faîtage du toit de la construction étant parallèle à l'avenue.

A l'intersection de l'avenue Frédéric Mistral et d'une voie ou emprise publique adjacente, les dispositions des deux alinéas précédents sont applicables.

▪ **Implantation des piscines**

Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement et ne pas excéder une hauteur de 60 centimètres par rapport au terrain naturel. Le terrain naturel étant le terrain tel qu'il était avant tous travaux. Elles ne pourront pas être implantées dans les jardins protégés au titre de l'article L151-19.

▪ **Cas particulier**

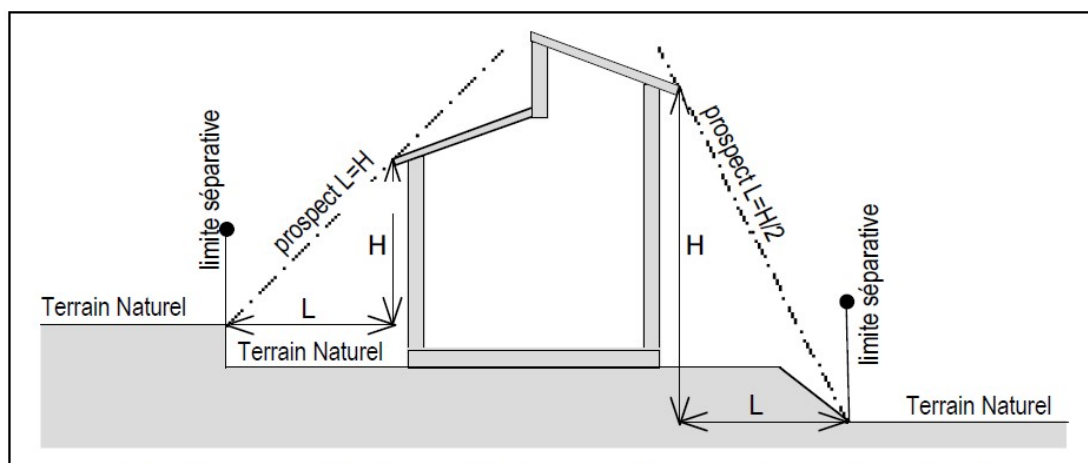
L'implantation des équipements publics n'est pas réglementée.

**ARTICLE Ub1- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES**

▪ **Définition du prospect**

Il est défini par l'expression d'un rapport entre deux variables :

- La variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- La variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



NB : chaque prospect est calculé par rapport à la cote Terrain Naturel correspondante en limite séparative sur le fonds voisin

▪ **Implantation en recul**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à $L \geq H/2 \geq 3$ mètres.

▪ **Implantation sur les limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives :

- Lorsque le projet de construction est adossé à un bâtiment existant sur le fonds voisin implanté à la limite séparative et de gabarit sensiblement identique.

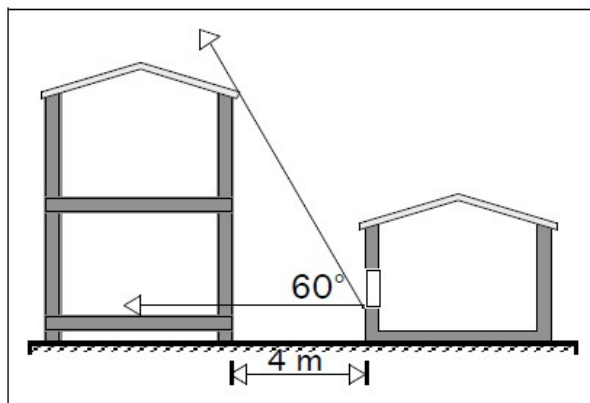
▪ **Implantation des piscines**

Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et ne pas excéder une hauteur de 60 centimètres par rapport au terrain naturel. Le terrain naturel étant le terrain tel qu'il était avant tous travaux.

Les locaux techniques associés, doivent être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Ils seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances, notamment phoniques, pour le voisinage.

ARTICLE Ub1- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :



- Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.
- La distance minimum entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut sans qu'elle soit inférieure à 4 mètres minimum ($L \geq H/2 \geq 4m$).

ARTICLE Ub1- 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 50% de la surface de la parcelle d'assise du projet de construction.

ARTICLE Ub1- 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

▪ **Définition de la hauteur maximale**

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes, au point correspondant au sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune des sections.

▪ **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 8 mètres.

▪ **Cas des équipements publics**

Une hauteur de 10 mètres est admise pour les équipements publics.

ARTICLE Ub1- 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DU PAYSAGE
--

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

▪ Concernant les éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19, en complément des dispositions ci-dessous, on se référera à l'annexe au présent règlement pour déterminer les caractéristiques architecturales à conserver.

▪ **Toitures**

Les toitures doivent être réalisées en tuile canal ou similaire. Les faîtages doivent être orientés dans le sens des constructions avoisinantes ou parallèlement à la voie d'accès ou aux courbes de niveaux du terrain d'assise de la construction, sauf prescriptions particulières aux abords de l'avenue Frédéric Mistral telles que prévues aux articles Ub1-6 et Ub1-7 ci-dessus.

Les pentes seront comprises entre 28 et 33 %. Des toitures de différentes inclinaisons sur un même bâtiment sont proscrites.

Les toits à une seule pente sont à éviter.

Les ressauts de toitures ne doivent pas être inférieurs à 0,80 mètre.

Les toitures terrasses sont admises à raison de 20 % de la superficie totale du niveau. Elles sont interdites en couverture du niveau R+1.

Les capteurs solaires devront être apposés sur la toiture en suivant l'inclinaison du pan de toiture. Ils ne doivent pas faire saillie.

▪ **Façades**

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte devra respecter la palette de couleurs disponible en mairie.

La hiérarchie verticale et l'axialité des baies doivent être recherchées dans la composition des façades.

L'aspect des annexes sera le même que celui du bâtiment principal.

▪ **Clôtures**

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqués sont interdites.

En limite des emprises publiques, les clôtures seront composées :

- soit d'un mur couronné d'une hauteur de 1,60 mètre ;
- soit, d'un mur couronné de 0,90 mètre de hauteur maximale surmonté d'un grillage de 1 mètre de hauteur maximale.

Sur les limites séparatives :

- mur ou grillage d'une hauteur maximale de 1,90 mètre ;
- l'absence de clôture est autorisée.

En limite de l'avenue Frédéric Mistral, les clôtures nouvelles seront composées d'un mur couronné de 0,90 mètre de hauteur maximum surmonté d'éléments de ferronnerie reprenant le motif des ferronneries des clôtures identifiées au titre de l'article L151-19. La nuance des ferronneries sera vert sombre.

Les clôtures et portails protégés au titre de l'article L151-19 devront être conservés et, au besoin, restaurés.

▪ **Matériaux proscrits**

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, matériaux translucides ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc....

ARTICLE Ub1- 12 - STATIONNEMENT
--

▪ **Prescriptions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5,00 mètres.

La superficie à prendre en compte pour le calcul du nombre de stationnements nécessaires à une opération de construction est de 25 m² y compris les circulations.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

▪ **Prescriptions particulières**

Il est exigé pour tous les bâtiments neufs ou réhabilités :

☐ Constructions à usage d'habitation :

Une place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement par logement dont une ouverte sur le domaine public. Cette mesure est plafonnée à 4 stationnements par logement.

En limite de l'avenue Frédéric Mistral, les espaces de stationnement seront positionnés en retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Il n'est pas exigé de place ouverte sur le domaine public.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera aménagé une place de stationnement destinée aux visiteurs pour deux logements, en plus des places privatives.

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

☐ Constructions à usage d'hôtels :

Une place par chambre

☐ Autres utilisations :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement, avec un minimum de 2 emplacements.

ARTICLE Ub1- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre d'essence méditerranéenne, tous les 75 m².

Dans les opérations de construction ou de lotissement, 10 % au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces communs libres non imperméabilisés (espaces verts, places, aires de jeux, etc.).

Les espaces boisés classés au plan de zonage « espaces boisés à protéger ou à créer » sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux articles L134-6 et L131-12 du code forestier, le débroussaillage est obligatoire aux abords des bois classés et des constructions situées à proximité.

Le propriétaire de la maison doit débroussailler sur une bande de 50 mètres tout autour de sa maison et de 10 mètres de part et d'autre des voies privées donnant accès à la construction.

En limite de l'avenue Frédéric Mistral, l'espace entre l'alignement, d'une part, et les surfaces bâties ou les surfaces de stationnement, d'autre part, sera traité en pleine terre plantée. Les espaces de stationnement seront arborés à raison d'un arbre à haute tige pour deux places de stationnement.

Les jardins identifiés au titre de l'article L151-19 devront être conservés en pleine terre et ne pourront pas être utilisés en espace de stationnement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ub1- 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

**CHAPITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « Ub2 »**

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat à densité faible, composée essentiellement de maisons individuelles réalisées isolément. C'est une zone fortement boisée à préserver. Elle comprend essentiellement de l'habitat.

Cette zone est située au lieu-dit les « Hauts de Boisseron ».

Cette zone est concernée en tout ou partie par :

- le périmètre de protection de captage des eaux (servitude d'utilité publique AS1).
- les zones inondables du P.P.R.I. Il est nécessaire de se reporter au zonage et au règlement du P.P.R.I.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE Ub2- 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- Les constructions à usage de commerces
- Les constructions à usage d'artisanat
- Les constructions à usage d'industrie
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisir
- Les terrains de camping ou de caravanage permanent
- Les constructions à usage de parc résidentiel de loisirs (PRL)
- Les éoliennes
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

ARTICLE Ub2- 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises à condition :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).
 - Quelles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement, soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
 - Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
 - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les constructions à usage de bureaux ou de services

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ub2- 3 - ACCES ET VOIRIES
--

▪ **Accès**

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. En cas d'impossibilité d'assurer la sécurité des usagers et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile, le terrain sera déclaré inconstructible.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

▪ **Voiries**

Les voies publiques et privées doivent avoir une largeur minimale, afin de permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de brancardage et d'enlèvement d'ordures ménagères.

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

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 15 logements. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE Ub2- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX
--

▪ **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

▪ **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que des eaux domestiques : eaux vannes et eaux ménagères à l'exclusion de toutes autres eaux claires de quelque nature ou provenance que se soit.

Ce raccordement doit être compatible avec la capacité de la station d'épuration en place.

▪ **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les habitants doivent obligatoirement s'y raccorder.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

Toute opération devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m² imperméabilisé.

▪ **Electricité – Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE Ub2- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Ub2- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES
--

▪ **Implantation en retrait**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.

▪ **Implantation des piscines**

Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement et ne pas excéder une hauteur de 60 centimètres par rapport au terrain naturel. Le terrain naturel étant le terrain tel qu'il était avant tous travaux.

▪ **Cas particuliers**

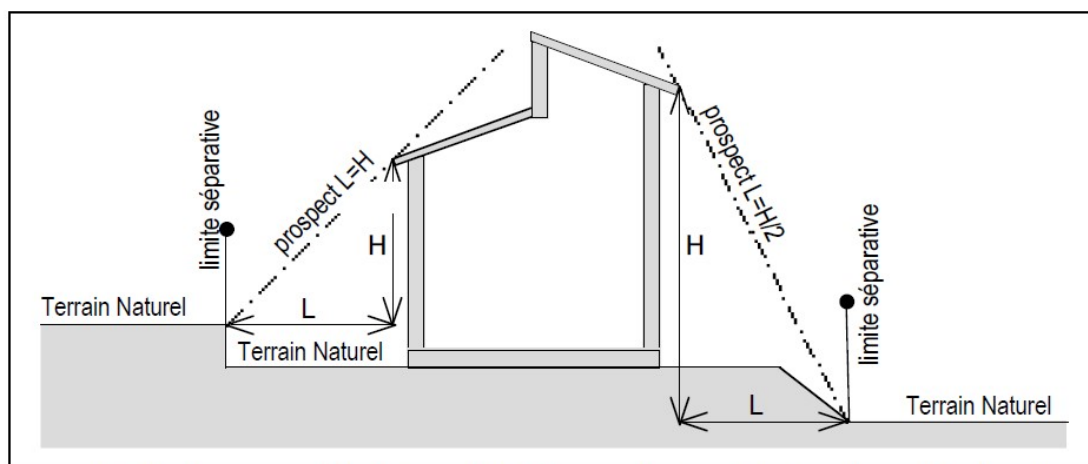
Un abri voiture ouvert peut être implanté en limite d'emprise publique sous réserve qu'il se présente sous l'aspect d'une pergola végétalisée.
L'implantation des équipements publics n'est pas réglementée.

**ARTICLE Ub2- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES**

▪ **Définition du prospect**

Il est défini par l'expression d'un rapport entre deux variables :

- La variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- La variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



NB : chaque prospect est calculé par rapport à la cote Terrain Naturel correspondante en limite séparative sur le fonds voisin

▪ **Implantation en recul**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à $L \geq H/2 \geq 4$ mètres.

▪ **Implantation sur les limites séparatives**

Les constructions ne peuvent pas être implantées sur les limites séparatives.

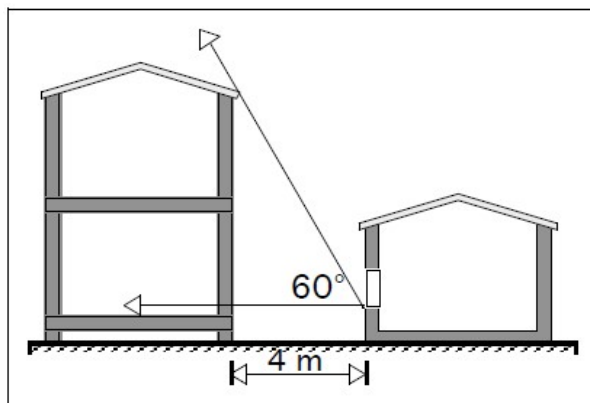
▪ **Implantation des piscines**

Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives et ne pas excéder une hauteur de 60 centimètres par rapport au terrain naturel. Le terrain naturel étant le terrain tel qu'il était avant tous travaux.

Les locaux techniques associés, doivent être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Ils seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances, notamment phoniques, pour le voisinage.

ARTICLE Ub2- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :



- Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.
- La distance minimum entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut sans qu'elle soit inférieure à 4 mètres minimum ($L \geq H/2 \geq 4m$).

ARTICLE Ub2- 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 10% de la surface de la parcelle d'assise du projet de construction.

L'emprise au sol des équipements publics n'est pas réglementée.

ARTICLE Ub2- 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

▪ Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes, au point correspondant au sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune des sections.

▪ **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 8 mètres.

▪ **Cas des équipements publics**

Une hauteur de 10 mètres est admise pour les équipements publics.

**ARTICLE Ub2- 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET
PROTECTION DU PAYSAGE**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

▪ **Toitures**

Les toitures doivent être réalisées en tuile canal ou similaire. Les faîtages doivent être orientés dans le sens des constructions avoisinantes ou parallèlement à la voie d'accès ou aux courbes de niveaux du terrain d'assise de la construction.

Les pentes seront comprises entre 28 et 33 %. Des toitures de différentes inclinaisons sur un même bâtiment sont proscrites.

Les toits à une seule pente sont à éviter.

Les ressauts de toitures ne doivent pas être inférieurs à 0,80 mètre.

Les toitures terrasses sont admises à raison de 20 % de la superficie totale du niveau. Elles sont interdites en couverture du niveau R+1.

Les capteurs solaires devront être apposés sur la toiture en suivant l'inclinaison du pan de toiture. Ils ne doivent pas faire saillie.

▪ **Façades**

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte devra respecter la palette de couleurs disponible en mairie.

Une lasure claire est permise pour les parements de bois.

La hiérarchie verticale et l'axialité des baies doivent être recherchées dans la composition des façades.

L'aspect des annexes sera le même que celui du bâtiment principal.

▪ **Clôtures**

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqués sont interdites.

En limite des emprises publiques, les clôtures seront composées :

- soit d'un mur couronné d'une hauteur de 1,60 mètre ;
- soit, d'un mur couronné de 0,90 mètre de hauteur maximale surmonté d'un grillage de 1 mètre de hauteur maximale.

Sur les limites séparatives :

- mur ou grillage d'une hauteur maximale de 1,90 mètre ;
- l'absence de clôture est autorisée.

▪ **Matériaux proscrits**

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, matériaux translucides ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc....

ARTICLE Ub2- 12 - STATIONNEMENT
--

▪ **Prescriptions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5,00 mètres.

La superficie à prendre en compte pour le calcul du nombre de stationnements nécessaires à une opération de construction est de 25 m² y compris les circulations.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

▪ **Prescriptions particulières**

Il est exigé pour tous les bâtiments neufs ou réhabilités :

☐ **Constructions à usage d'habitation :**

Une place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement par logement dont une ouverte sur le domaine public. Cette mesure est plafonnée à 4 stationnements par logement.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera aménagé une place de stationnement destinée aux visiteurs pour deux logements, en plus des places privatives.

☐ **Autres utilisations :**

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement, avec un minimum de 4 emplacements.

ARTICLE Ub2- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES
--

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre d'essence méditerranéenne, tous les 75 m².

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

Dans les opérations de construction ou de lotissement, 50 % au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces communs libres non imperméabilisés (espaces verts, places, aires de jeux, etc.).

Les espaces boisés classés au plan de zonage « espaces boisés à protéger ou à créer » sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux articles L134-6 et L131-12 du code forestier, le débroussaillage est obligatoire aux abords des bois classés et des constructions situées à proximité.

Le propriétaire de la maison doit débroussailler sur une bande de 50 mètres tout autour de sa maison et de 10 mètres de part et d'autre des voies privées donnant accès à la construction.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ub2- 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

**CHAPITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « Ub3 »**

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat à densité moyenne, composée essentiellement de maisons individuelles réalisées isolément ou dans le cadre de lotissements. Elle comprend essentiellement de l'habitat, des services, de l'artisanat et des équipements publics.

Cette zone est située en deuxième couronne du centre ancien de Boisseron.

La zone **Ub3** comprend un secteur :

- **Ub3x** où l'assainissement non collectif est autorisé. Cette zone évolue en Ub3 lorsque l'assainissement collectif est réalisé.

Cette zone est concernée en tout ou partie par

- le périmètre de protection de captage des eaux (servitude d'utilité publique AS1),
- les zones inondables du P.P.R.I. Il est nécessaire de se reporter au zonage et au règlement du P.P.R.I.,
- un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme tel que repéré aux documents graphiques. Ce périmètre est institué pour une période maximale de 5 ans à compter de l'approbation de la modification n°2 du plan.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE Ub3- 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'industrie
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisir
- Les terrains de camping ou de caravanage permanent
- Les constructions à usage de parc résidentiel de loisirs (PRL)
- Les éoliennes
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global tel que figurant aux documents graphiques, sont interdites :

- Les constructions et installations nouvelles d'une surface de plancher supérieure à 20 m².

ARTICLE Ub3- 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises à condition :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).
 - Quelles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement, soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
 - Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
 - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
 - Que l'occupation et l'utilisation du sol existent à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières.
 - Les constructions à usage d'artisanat.

Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global tel que figurant aux documents graphiques, sont admis :

- Les constructions et installations nouvelles d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m²,
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes,
- L'extension limitée des constructions existantes dans la limite de :
 - pour les habitations : 20 % de l'emprise bâtie existante à la date d'approbation de la modification, sous réserve que l'emprise au sol totale (existant + extension) n'excède pas 200 m² et que l'extension ne crée pas un nouveau logement,
 - pour les autres destinations : 5 % de l'emprise bâtie existante à la date d'approbation de la modification.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ub3- 3 - ACCES ET VOIRIES

▪ Accès

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

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. En cas d'impossibilité d'assurer la sécurité des usagers et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile, le terrain sera déclaré inconstructible.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

▪ Voiries

Les voies publiques et privées doivent avoir une largeur minimale, afin de permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de brancardage et d'enlèvement d'ordures ménagères.

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

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 15 lots. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE Ub3- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

▪ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

▪ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que des eaux domestiques : eaux vannes et eaux ménagères à l'exclusion de toutes autres eaux claires de quelque nature ou provenance que se soit.

Ce raccordement doit être compatible avec la capacité de la station d'épuration en place.

Secteur Ub3x :

Le raccordement de toutes les constructions à un système non collectif est autorisé. Chaque mise en place d'un assainissement non collectif devra faire l'objet d'une étude d'aptitude des sols à la parcelle et être conforme aux dispositions et exigences du schéma directeur d'assainissement de la commune ainsi qu'aux recommandations du SPANC.

L'Assainissement non collectif doit être conforme aux prescriptions du règlement sanitaire départemental et de l'arrêté préfectoral n° 2001-01-1567 du 18 avril 2001.

▪ Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les habitants doivent obligatoirement s'y raccorder.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

Toute opération devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m² imperméabilisé.

▪ **Electricité – Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE Ub3- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Ub3- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

▪ **Implantation en retrait**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement, sauf lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale.

▪ **Implantation des piscines**

Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement et ne pas excéder une hauteur de 60 centimètres par rapport au terrain naturel. Le terrain naturel étant le terrain tel qu'il était avant tous travaux.

▪ **Cas particuliers**

Un abri voiture ouvert peut être implanté en limite d'emprise publique sous réserve qu'il se présente sous l'aspect d'une pergola végétalisée.

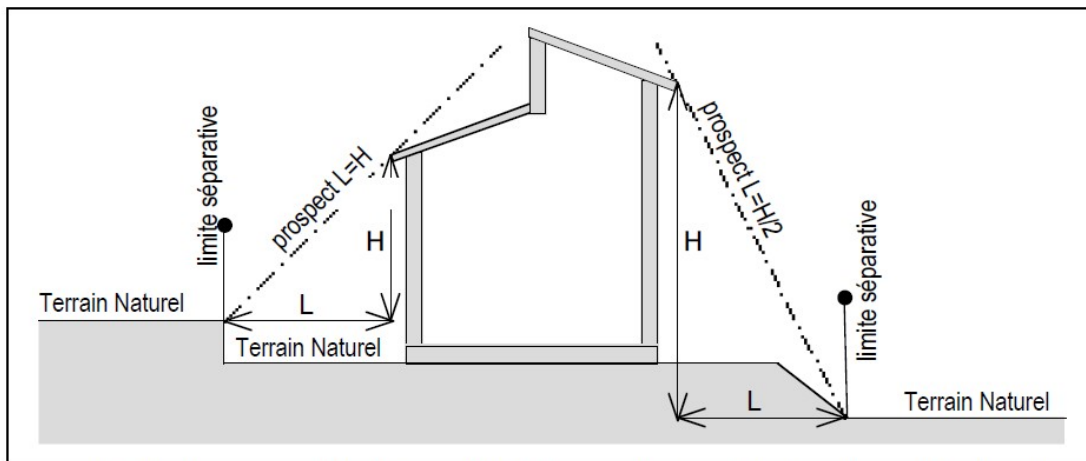
L'implantation des équipements publics n'est pas réglementée.

ARTICLE Ub3- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

▪ **Définition du prospect**

Il est défini par l'expression d'un rapport entre deux variables :

- La variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- La variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



NB : chaque prospect est calculé par rapport à la cote Terrain Naturel correspondante en limite séparative sur le fonds voisin

▪ **Implantation en recul**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à $L \geq H/2 \geq 3$ mètres.

▪ **Implantation sur les limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- Lorsque le projet s'inscrit à l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou d'habitat groupé, à l'exception des limites du terrain sur lequel prend place le projet d'ensemble.
- Lorsque le projet de construction est adossé à un bâtiment existant sur le fonds voisin implanté à la limite séparative et de gabarit sensiblement identique.
- Lorsque la construction ne dépasse pas 4 mètres de hauteur totale et 10 mètres de longueur sur la limite. Une seule construction est autorisée par parcelle.

▪ **Implantation des piscines**

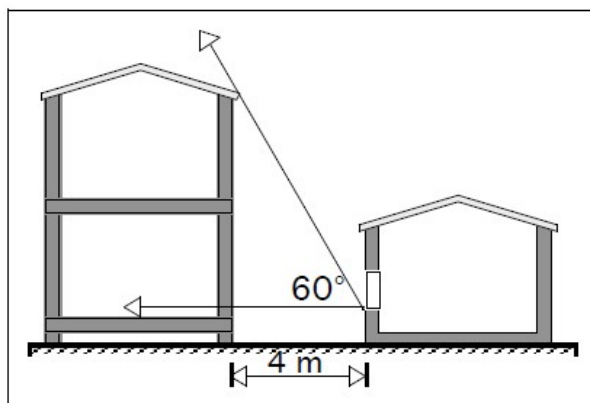
Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives et ne pas excéder une hauteur de 60 centimètres par rapport au terrain naturel. Le terrain naturel étant le terrain tel qu'il était avant tous travaux.

Les locaux techniques associés, doivent être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Ils seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances, notamment phoniques, pour le voisinage.

ARTICLE Ub3- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT



- Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.
- La distance minimum entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut sans qu'elle soit inférieure à 4 mètres minimum ($L \geq H/2 \geq 4m$).

ARTICLE Ub3- 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 30% de la surface de la parcelle d'assise du projet de construction.

L'emprise au sol des équipements publics n'est pas réglementée.

ARTICLE Ub3- 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

▪ Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes, au point correspondant au sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune des sections.

▪ Hauteur des constructions

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 8 mètres.

ARTICLE Ub3- 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DU PAYSAGE

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

▪ Toitures

Les toitures doivent être réalisées en tuile canal ou similaire. Les faîtages doivent être orientés dans le sens des constructions avoisinantes ou parallèlement à la voie d'accès ou aux courbes de niveaux du terrain d'assise de la construction.

Les pentes seront comprises entre 28 et 33 %. Des toitures de différentes inclinaisons sur un même bâtiment sont proscrites.

Les toits à une seule pente sont à éviter.

Les ressauts de toitures ne doivent pas être inférieurs à 0,80 mètre.

Les toitures terrasses sont admises à raison de 20 % de la superficie totale du niveau. Elles sont interdites en couverture du niveau R+1.

Les capteurs solaires devront être apposés sur la toiture en suivant l'inclinaison du pan de toiture. Ils ne doivent pas faire saillie.

▪ Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte devra respecter la palette de couleurs disponible en mairie.

Une lasure claire est permise pour les parements de bois.

La hiérarchie verticale et l'axialité des baies doivent être recherchées dans la composition des façades.

L'aspect des annexes sera le même que celui du bâtiment principal.

▪ Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqués sont interdites.

En limite des emprises publiques, les clôtures seront composées :

- soit d'un mur couronné d'une hauteur de 1,60 mètre ;
- soit, d'un mur couronné de 0,90 mètre de hauteur maximale surmonté d'un grillage de 1 mètre de hauteur maximale.

Sur les limites séparatives :

- mur ou grillage d'une hauteur maximale de 1,90 mètre ;
- l'absence de clôture est autorisée.

▪ Matériaux proscrits

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, matériaux translucides ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc....

ARTICLE Ub3- 12 - STATIONNEMENT
--

▪ **Prescriptions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5,00 mètres.

La superficie à prendre en compte pour le calcul du nombre de stationnements nécessaires à une opération de construction est de 25 m² y compris les circulations.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

▪ **Prescriptions particulières**

Il est exigé pour tous les bâtiments neufs ou réhabilités :

☐ Constructions à usage d'habitation :

Une place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement par logement dont une ouverte sur le domaine public. Cette mesure est plafonnée à 4 stationnements par logement.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera aménagé une place de stationnement destinée aux visiteurs pour deux logements, en plus des places privatives.

☐ Constructions à usage d'hôtels :

1 place par chambre

☐ Autres utilisations :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement, avec un minimum de 4 emplacements.

ARTICLE Ub3- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES
--

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre d'essence méditerranéenne, tous les 75 m².

Dans les opérations de construction ou de lotissement, 10 % au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces communs libres non imperméabilisés (espaces verts, places, aires de jeux, etc.).

Les espaces boisés classés au plan de zonage « espaces boisés à protéger ou à créer » sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux articles L134-6 et L131-12 du code forestier, le débroussaillage est obligatoire aux abords des bois classés et des constructions situées à proximité.

**COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU
REGLEMENT**

Le propriétaire de la maison doit débroussailler sur une bande de 50 mètres tout autour de sa maison et de 10 mètres de part et d'autre des voies privées donnant accès à la construction.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ub3- 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

**CHAPITRE VI
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « Ub4 »**

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat à densité faible, composée de quelques maisons individuelles réalisées isolément et de terrains libres. C'est une zone en partie boisée à préserver. Elle comprend de l'habitat.

Cette zone est située dans le quartier les « Hauts de Boisseron », lieu-dit « Las Rompudas ».

Cette zone est concernée, en partie, par le périmètre de protection de captage des eaux (servitude d'utilité publique AS1).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE Ub4- 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- Les constructions à usage de commerces
- Les constructions à usage d'artisanat
- Les constructions à usage d'industrie
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisir
- Les terrains de camping ou de caravanage permanent
- Les constructions à usage de parc résidentiel de loisirs (PRL)
- Les éoliennes
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

ARTICLE Ub4- 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises à condition :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).
 - Quelles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement, soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
 - Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
 - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les constructions à usage de bureaux et de services.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ub4- 3 - ACCES ET VOIRIES
--

▪ **Accès**

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. En cas d'impossibilité d'assurer la sécurité des usagers et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile, le terrain sera déclaré inconstructible.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

▪ **Voiries**

Les voies publiques et privées doivent avoir une largeur minimale, afin de permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de brancardage et d'enlèvement d'ordures ménagères.

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

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 15 logements. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE Ub4- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX
--

▪ **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

▪ **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que des eaux domestiques : eaux vannes et eaux ménagères à l'exclusion de toutes autres eaux claires de quelque nature ou provenance que se soit.

Ce raccordement doit être compatible avec la capacité de la station d'épuration en place.

▪ **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les habitants doivent obligatoirement s'y raccorder.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

Toute opération devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m² imperméabilisé.

▪ **Electricité – Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE Ub4- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Ub4- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES
--

▪ **Implantation en retrait**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.

▪ **Implantation des piscines**

Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement et ne pas excéder une hauteur de 60 centimètres par rapport au terrain naturel. Le terrain naturel étant le terrain tel qu'il était avant tous travaux.

▪ **Cas particuliers**

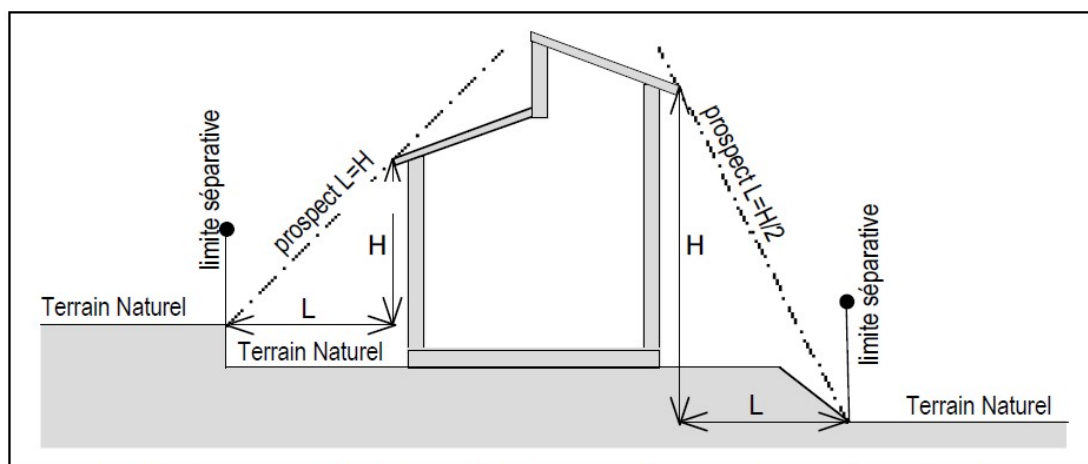
Un abri voiture ouvert peut être implanté en limite d'emprise publique sous réserve qu'il se présente sous l'aspect d'une pergola végétalisée.
L'implantation des équipements publics n'est pas réglementée.

**ARTICLE Ub4- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES**

▪ **Définition du prospect**

Il est défini par l'expression d'un rapport entre deux variables :

- La variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- La variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



NB : chaque prospect est calculé par rapport à la cote Terrain Naturel correspondante en limite séparative sur le fonds voisin

▪ **Implantation en recul**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à $L \geq H/2 \geq 3$ mètres.

▪ **Implantation sur les limites séparatives**

Les constructions ne peuvent pas être implantées sur les limites séparatives.

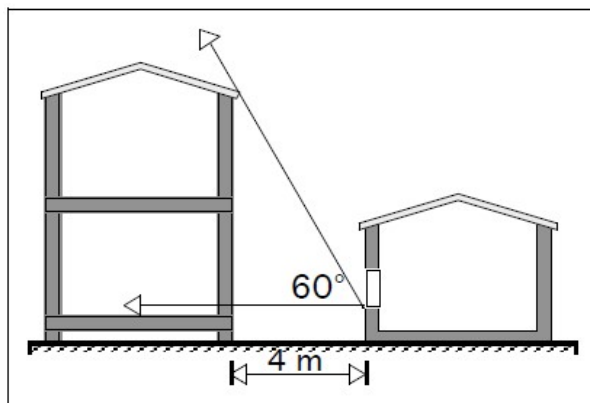
▪ **Implantation des piscines**

Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives et ne pas excéder une hauteur de 60 centimètres par rapport au terrain naturel. Le terrain naturel étant le terrain tel qu'il était avant tous travaux.

Les locaux techniques associés, doivent être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Ils seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances, notamment phoniques, pour le voisinage.

ARTICLE Ub4- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :



- Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.
- La distance minimum entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut sans qu'elle soit inférieure à 4 mètres minimum ($L \geq H/2 \geq 4m$).

ARTICLE Ub4- 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 30% de la surface de la parcelle d'assise du projet de construction.

L'emprise au sol des équipements publics n'est pas réglementée.

ARTICLE Ub4- 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

▪ Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes, au point correspondant au sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune des sections.

▪ **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 8 mètres.

▪ **Cas des équipements publics**

Une hauteur de 10 mètres est admise pour les équipements publics.

ARTICLE Ub4- 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DU PAYSAGE
--

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

▪ **Toitures**

Les toitures doivent être réalisées en tuile canal ou similaire. Les faîtages doivent être orientés dans le sens des constructions avoisinantes ou parallèlement à la voie d'accès ou aux courbes de niveaux du terrain d'assise de la construction.

Les pentes seront comprises entre 28 et 33 %. Des toitures de différentes inclinaisons sur un même bâtiment sont proscrites.

Les toits à une seule pente sont à éviter.

Les ressauts de toitures ne doivent pas être inférieurs à 0,80 mètre.

Les toitures terrasses sont admises à raison de 20 % de la superficie totale du niveau. Elles sont interdites en couverture du niveau R+1.

Les capteurs solaires devront être apposés sur la toiture en suivant l'inclinaison du pan de toiture. Ils ne doivent pas faire saillie.

▪ **Façades**

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte devra respecter la palette de couleurs disponible en mairie.

Une lasure claire est permise pour les parements de bois.

La hiérarchie verticale et l'axialité des baies doivent être recherchées dans la composition des façades.

L'aspect des annexes sera le même que celui du bâtiment principal.

▪ **Clôtures**

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqués sont interdites.

En limite des emprises publiques, les clôtures seront composées :

- soit d'un mur couronné d'une hauteur de 1,60 mètre ;
- soit, d'un mur couronné de 0,90 mètre de hauteur maximale surmonté d'un grillage de 1 mètre de hauteur maximale.

Sur les limites séparatives :

- mur ou grillage d'une hauteur maximale de 1,90 mètre ;
- l'absence de clôture est autorisée.

▪ **Matériaux proscrits**

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, matériaux translucides ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc....

ARTICLE Ub4- 12 - STATIONNEMENT
--

▪ **Prescriptions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5,00 mètres.

La superficie à prendre en compte pour le calcul du nombre de stationnements nécessaires à une opération de construction est de 25 m² y compris les circulations.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

▪ **Prescriptions particulières**

Il est exigé pour tous les bâtiments neufs ou réhabilités :

☐ **Constructions à usage d'habitation :**

Une place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement par logement dont une ouverte sur le domaine public. Cette mesure est plafonnée à 4 stationnements par logement.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera aménagé une place de stationnement destinée aux visiteurs pour deux logements, en plus des places privatives.

☐ **Autres utilisations :**

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement, avec un minimum de 4 emplacements.

ARTICLE Ub4- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES
--

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre d'essence méditerranéenne, tous les 75 m².

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

Dans les opérations de construction ou de lotissement, 50 % au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces communs libres non imperméabilisés (espaces verts, places, aires de jeux, etc.).

Les espaces boisés classés au plan de zonage « espaces boisés à protéger ou à créer » sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux articles L134-6 et L131-12 du code forestier, le débroussaillage est obligatoire aux abords des bois classés et des constructions situées à proximité.

Le propriétaire de la maison doit débroussailler sur une bande de 50 mètres tout autour de sa maison et de 10 mètres de part et d'autre des voies privées donnant accès à la construction.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ub4- 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

**CHAPITRE VII
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « Ue »**

Caractère de la zone

C'est une zone d'activités.

Elle se situe à l'entrée Sud de Boisseron, le long de la RD34.

Cette zone est concernée, en partie, par les zones inondables du P.P.R.I. Il est nécessaire de se reporter au zonage et au règlement du P.P.R.I.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE Ue- 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisir
- Les terrains de camping ou de caravanage permanent
- Les constructions à usage de parc résidentiel de loisirs (PRL)
- Les piscines

**ARTICLE Ue- 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS
CONDITIONS**

Sont admises à condition :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).
- Quelles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement, soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et para-hôtelier

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ue- 3 - ACCES ET VOIRIES

▪ Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. En cas d'impossibilité d'assurer la sécurité des usagers et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile, le terrain sera déclaré inconstructible.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

▪ Voiries

Les voies publiques et privées doivent avoir une largeur minimale, afin de permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de brancardage et d'enlèvement d'ordures ménagères.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE Ue- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

▪ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

▪ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que des eaux domestiques : eaux vannes et eaux ménagères à l'exclusion de toutes autres eaux claires de quelque nature ou provenance que se soit.

Ce raccordement doit être compatible avec la capacité de la station d'épuration en place.

▪ Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les habitants doivent obligatoirement s'y raccorder.

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

Toute opération devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m² imperméabilisé.

▪ **Electricité – Téléphone – Télédistribution**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE Ue- 5 - CARATERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

▪ **Implantation en retrait**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres de l'alignement.

Le retrait est porté à 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 34, sans être inférieur à 6 mètres de l'alignement.

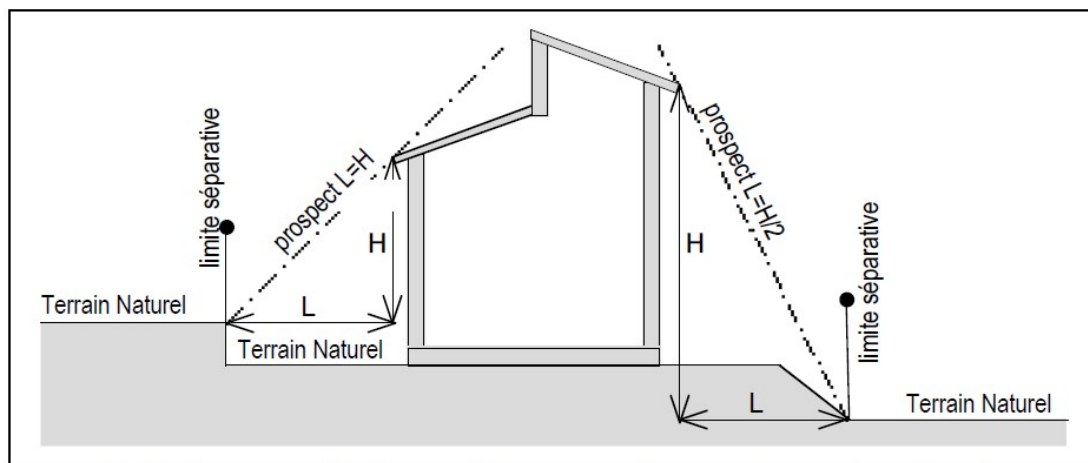
ARTICLE Ue- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

▪ **Définition du prospect**

Il est défini par l'expression d'un rapport entre deux variables :

- La variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- La variable H : différence d'altitude entre ces deux points.

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT



NB : chaque prospect est calculé par rapport à la cote Terrain Naturel correspondante en limite séparative sur le fonds voisin

▪ Implantation en recul

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à $L \geq H/2 \geq 5$ mètres.

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

Dans tous les secteurs, les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- La distance minimum entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE Ue- 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE Ue- 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

▪ Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes, au point correspondant au sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune des sections.

▪ Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres et ne peut pas dépasser la cote 44 NGF.

Les silos de stockage pourront atteindre 11 mètres.

ARTICLE Ue- 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DU PAYSAGE

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

▪ **Toitures**

Les toitures peuvent être réalisées en tuile canal ou similaire.

Pour les toitures en tuile canal ou similaire, les pentes seront comprises entre 28 et 33 %. Des toitures de différentes inclinaisons sur un même bâtiment sont proscrites.

Les toits à une seule pente sont à éviter.

Les ressauts de toitures ne doivent pas être inférieurs à 0,80 mètre.

Les toitures terrasses sont autorisées.

▪ **Façades**

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

La hiérarchie verticale et l'axialité des baies doivent être recherchées dans la composition des façades.

L'aspect des annexes sera le même que celui du bâtiment principal.

▪ **Clôtures**

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqués sont interdites.

La hauteur sera de 1,90 mètre.

Elles seront constituées d'un grillage à maille rigide.

▪ **Matériaux proscrits**

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, matériaux translucides ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc....

ARTICLE Ue- 12 - STATIONNEMENT

▪ **Prescriptions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5,00 mètres.

La superficie à prendre en compte pour le calcul du nombre de stationnements nécessaires à une opération de construction est de 25 m² y compris les circulations.

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

▪ Prescriptions particulières

Il est exigé pour tous les bâtiments neufs ou réhabilités :

☐ Constructions à usage d'hôtels :

Au moins 1 place de stationnement par chambre

☐ Autres utilisations :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement, avec un minimum de 4 emplacements.

ARTICLE Ue- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre d'essence méditerranéenne, tous les 75 m².

Les espaces boisés classés au plan de zonage « espaces boisés à protéger ou à créer » sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux articles L134-6 et L131-12 du code forestier, le débroussaillage est obligatoire aux abords des bois classés et des constructions situées à proximité.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ue- 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

**TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU »**

Il s'agit de zones non urbanisées ou partiellement équipées.

Boisseron comprend 4 zones :

- **AU0** : secteurs d'urbanisation future pouvant être ouverts à l'urbanisation après modification du PLU.
- **AU1** : secteur d'urbanisation future ou secteur insuffisamment équipé, pouvant être ouverts à l'urbanisation.
- **AUs** : secteurs d'urbanisation future devant recevoir des équipements culturels, scolaires, de loisirs et sportifs ainsi que les campings et parc résidentiel de loisir.

On distingue 3 secteurs :

- **AUs1** : correspondant au camping situé au lieu-dit « Pied Bouquet »
- **AUs2** : correspondant au Parc Résidentiel de Loisir situé au lieu dit « Pied Bouquet »
- **AUs3** : correspondant à l'emplacement de l'ancienne voie ferrée et de l'ancienne gare et destiné à la réalisation d'une « voie verte ».
- **AUe** : secteurs d'urbanisation future devant recevoir des équipements publics, bâtiments à usage agricole, services, activités, les hôtels, les installations classées.

**CHAPITRE I
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « AU0 »**

Caractère de la zone

C'est une zone naturelle non équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future après modification du PLU, réalisation de la station d'épuration et en fonction de l'avancement des travaux et des procédures permettant d'assurer l'alimentation en eau potable. Cette zone devra être compatible avec les objectifs du SCOT notamment en matière de surface urbanisée et de nombre de logement créés.

Elle se situe principalement au contact des zones existantes d'habitation pavillonnaire ou isolé, à l'entrée sud du village de Boisseron, le long de la route de Saussines.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU0- 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sans objet

ARTICLE AU0- 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sans objet

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU0- 3 - ACCES ET VOIRIES

Sans objet

ARTICLE AU0- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE AU0- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AU0- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

**COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU
REGLEMENT**

**ARTICLE AU0- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet

**ARTICLE AU0- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

ARTICLE AU0- 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AU0- 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

**ARTICLE AU0- 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET
PROTECTION DU PAYSAGE**

Sans objet

ARTICLE AU0- 12 - STATIONNEMENT

Sans objet

**ARTICLE AU0- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES
CLASSES**

Sans objet

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU0- 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

**CHAPITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « AU1 »**

Caractère de la zone

C'est une zone naturelle insuffisamment équipée. Elle partiellement urbanisée.

Elle se situe au lieu-dit « La Pineda » au sud de l'agglomération, le long de la RN110.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AU1- 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'artisanat
- Les constructions à usage d'industrie
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisir
- Les terrains de camping ou de caravanage permanent
- Les constructions à usage de parc résidentiel de loisirs (PRL)
- Les éoliennes
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

**ARTICLE AU1- 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS
CONDITIONS**

Sont admises à condition :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).
- Quelles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement, soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

- Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les constructions à usage de bureaux et de services.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU1- 3 - ACCES ET VOIRIES

▪ Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. En cas d'impossibilité d'assurer la sécurité des usagers et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile, le terrain sera déclaré inconstructible.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

▪ Voiries

Les voies publiques et privées doivent avoir une largeur minimale, afin de permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de brancardage et d'enlèvement d'ordures ménagères.

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

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 15 logements. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE AU1- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

▪ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

▪ Eaux usées

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées sur des dispositifs de traitement, et évacuées, conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

▪ **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les habitants doivent obligatoirement s'y raccorder.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

Toute opération devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m² imperméabilisé.

▪ **Electricité – Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE AU1- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AU1- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES
--

▪ **Implantation en retrait**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.

▪ **Implantation des piscines**

Elles doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

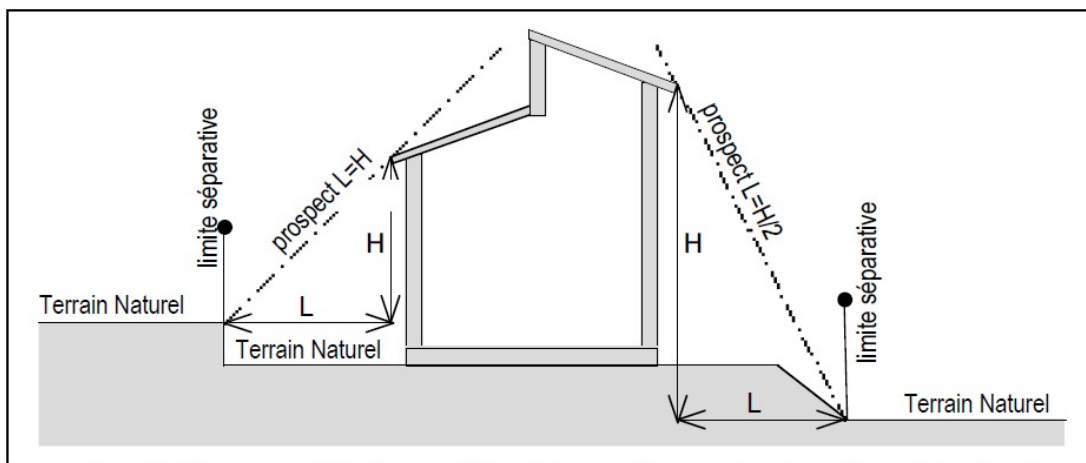
ARTICLE AU1- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
--

▪ **Définition du prospect**

Il est défini par l'expression d'un rapport entre deux variables :

- La variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- La variable H : différence d'altitude entre ces deux points.

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT



NB : chaque prospect est calculé par rapport à la cote Terrain Naturel correspondante en limite séparative sur le fonds voisin

▪ Implantation en recul

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à $L \geq H/2 \geq 3$ mètres.

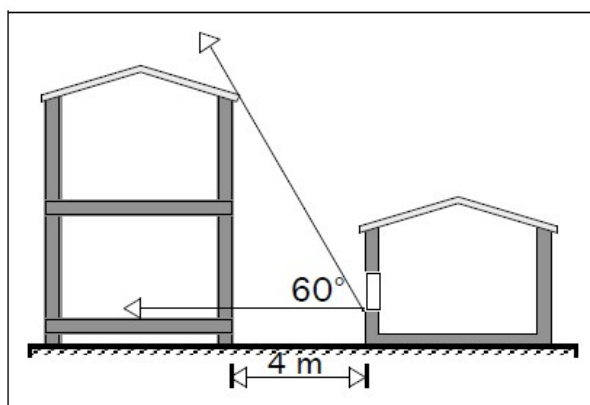
▪ Implantation des piscines

Elles doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les locaux techniques associés doivent être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Ils seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances, notamment phoniques, pour le voisinage.

ARTICLE AU1- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans tous les secteurs, les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :



- Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

- La distance minimum entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE AU1- 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne doit pas excéder 30% de la surface de la parcelle.

ARTICLE AU1- 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

▪ Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes, au point correspondant au sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune des sections.

▪ Hauteur des constructions

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 8,50 mètres.

ARTICLE AU1- 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DU PAYSAGE

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

▪ Toitures

Les toitures doivent être réalisées en tuile canal ou similaire. Les faîtages doivent être orientés dans le sens des constructions avoisinantes ou parallèlement à la voie d'accès ou aux courbes de niveaux du terrain d'assise de la construction.

Les pentes seront comprises entre 28 et 33 %. Des toitures de différentes inclinaisons sur un même bâtiment sont proscrites.

Les toits à une seule pente sont à éviter.

Les ressauts de toitures ne doivent pas être inférieurs à 0,80 mètre.

Les toitures terrasses sont admises à raison de 20 % de la superficie totale du niveau. Elles sont interdites en couverture du niveau R+1.

Les capteurs solaires devront être apposés sur la toiture en suivant l'inclinaison du pan de toiture. Ils ne doivent pas faire saillie.

▪ **Façades**

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte devra respecter la palette de couleurs disponible en mairie.

La hiérarchie verticale et l'axialité des baies doivent être recherchées dans la composition des façades.

L'aspect des annexes sera le même que celui du bâtiment principal.

▪ **Clôtures**

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqués sont interdites.

En limite des emprises publiques, les clôtures seront composées :

- soit d'un mur couronné d'une hauteur de 1,60 mètre ;
- soit, d'un mur couronné de 0,90 mètre de hauteur maximale surmonté d'un grillage de 1 mètre de hauteur maximale.

Sur les limites séparatives :

- mur ou grillage d'une hauteur maximale de 1,90 mètre ;
- l'absence de clôture est autorisée.

▪ **Matériaux proscrits**

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, matériaux translucides ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc....

ARTICLE AU1- 12 - STATIONNEMENT
--

▪ **Prescriptions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5,00 mètres.

La superficie à prendre en compte pour le calcul du nombre de stationnements nécessaires à une opération de construction est de 25 m² y compris les circulations.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

▪ **Prescriptions particulières**

Il est exigé pour tous les bâtiments neufs ou réhabilités :

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

☐ Constructions à usage d'habitation :

Au moins quatre places de stationnement par logement. Deux de ces places resteront ouvertes sur le domaine public.

☐ Autres utilisations :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement, avec un minimum de 2 emplacements.

ARTICLE AU1- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES
--

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre d'essence méditerranéenne, tous les 75 m².

Dans les opérations de construction ou de lotissement, 10 % au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces communs libres non imperméabilisés (espaces verts, places, aires de jeux, etc.).

Les espaces boisés classés au plan de zonage « espaces boisés à protéger ou à créer » sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux articles L134-6 et L131-12 du code forestier, le débroussaillage est obligatoire aux abords des bois classés et des constructions situées à proximité.

Le propriétaire de la maison doit débroussailler sur une bande de 50 mètres tout autour de sa maison et de 10 mètres de part et d'autre des voies privées donnant accès à la construction.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU1- 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

**CHAPITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « AU »**

Caractère de la zone

C'est une zone naturelle partiellement équipée. Elle est destinée aux équipements sportifs, culturels, éducatifs et de loisir, ainsi qu'aux campings et parc résidentiel de loisir.

Elle se situe au nord du village et sur l'emplacement de l'ancienne voie ferrée.

Cette zone est concernée, en partie, par le périmètre de protection de captage des eaux (servitude d'utilité publique AS1).

La zone comprend 3 secteurs :

- **AUs1** correspondant au camping situé au lieu-dit « Pied Bouquet »
- **AUs2** correspondant au Parc Résidentiel de Loisir situé au lieu dit « Pied Bouquet »
- **AUs3** correspondant à l'emplacement de l'ancienne voie ferrée et de l'ancienne gare et destiné à la réalisation d'une « voie verte ».

Les secteurs **AUs2** et **AUs3** sont en partie concernés par la zone de protection des monuments historiques. L'aménagement ou la création de construction est soumise à l'approbation de l'architecte des bâtiments de France.

Le secteur **AUs3** est en partie concerné par un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme tel que repéré aux documents graphiques. Ce périmètre est institué pour une période maximale de 5 ans à compter de l'approbation de la modification n°2 du plan,

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AU- 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Secteur AUs1 :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- Les constructions à usage de bureau et de services
- Les constructions à usage de commerce
- Les constructions à usage d'artisanat

- Les constructions à usage d'industrie
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisir
- Les constructions à usage de parc résidentiel de loisirs (PRL)
- Les éoliennes
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Secteur AUs2 :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- Les constructions à usage de bureau et de services
- Les constructions à usage de commerce
- Les constructions à usage d'artisanat
- Les constructions à usage d'industrie
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisir
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les éoliennes
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Secteur AUs3 :

- Les constructions à usage d'habitation non nécessaires à l'exploitation de la « voie verte »
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

- Les constructions à usage de bureau et de services
- Les constructions à usage de commerce
- Les constructions à usage d'artisanat
- Les constructions à usage d'industrie
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisir
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les constructions à usage de parc résidentiel de loisirs (PRL)
- Les éoliennes
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global tel que figurant aux documents graphiques, sont interdites :

- Les constructions et installations nouvelles d'une surface de plancher supérieure à 20 m².

ARTICLE AUs- 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS
--

Sont admises à condition :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).
- Quelles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement, soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs.

Secteur AU~~s~~3 :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Qu'il s'agisse de réhabilitations de bâtiments existants.
- Les constructions nécessaires à l'exploitation de la « voie verte »

Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global tel que figurant aux documents graphiques, sont admis :

- Les constructions et installations nouvelles d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m²,
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes,
- L'extension limitée des constructions existantes dans la limite de :
 - pour les habitations : 20 % de l'emprise bâtie existante à la date d'approbation de la modification, sous réserve que l'emprise au sol totale (existant + extension) n'excède pas 200 m² et que l'extension ne crée pas un nouveau logement,
 - pour les autres destinations : 5 % de l'emprise bâtie existante à la date d'approbation de la modification.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUs- 3 - ACCES ET VOIRIES

▪ Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. En cas d'impossibilité d'assurer la sécurité des usagers et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile, le terrain sera déclaré inconstructible.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

▪ Voiries

Les voies publiques et privées doivent avoir une largeur minimale, afin de permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de brancardage et d'enlèvement d'ordures ménagères.

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

ARTICLE AUs- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX
--

▪ **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

▪ **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que des eaux domestiques : eaux vannes et eaux ménagères à l'exclusion de toutes autres eaux claires de quelque nature ou provenance que se soit.

Ce raccordement doit être compatible avec la capacité de la station d'épuration en place.

▪ **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les habitants doivent obligatoirement s'y raccorder.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

Toute opération devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m² imperméabilisé.

▪ **Electricité – Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE AUs- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

▪ **Implantation en retrait**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.

▪ **Implantation des piscines**

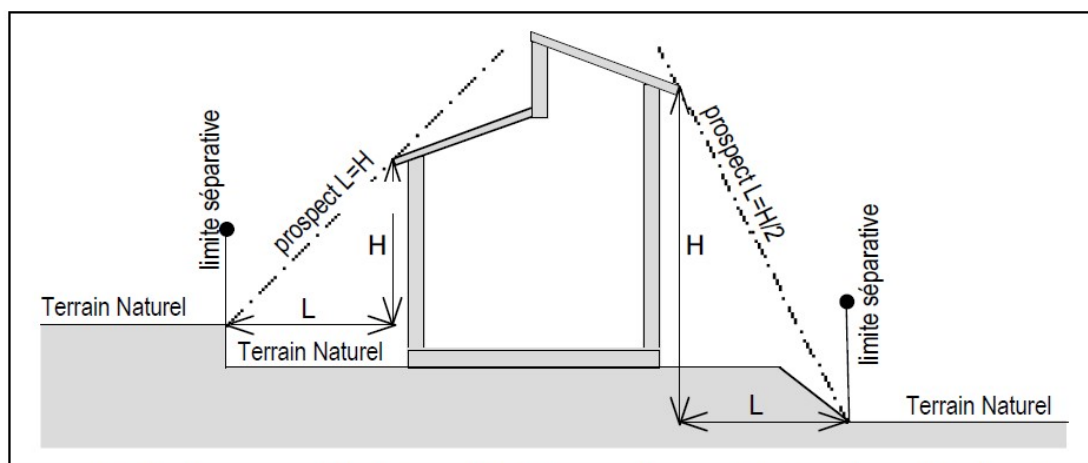
Elles doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

**ARTICLE AU5- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES**

▪ **Définition du prospect**

Il est défini par l'expression d'un rapport entre deux variables :

- La variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- La variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



NB : chaque prospect est calculé par rapport à la cote Terrain Naturel correspondante en limite séparative sur le fonds voisin

▪ **Implantation en recul**

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à $L \geq H/2 \geq 5$ mètres.

▪ **Implantation des équipements publics**

Pour les équipements publics d'infrastructure d'intérêt général, l'implantation n'est pas réglementée.

**ARTICLE AU5- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans tous les secteurs, les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- La distance minimum entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE AU5- 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUs- 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
--

▪ **Définition de la hauteur maximale**

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes, au point correspondant au sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune des sections.

▪ **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,00 mètres.

ARTICLE AUs- 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DU PAYSAGE
--

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

Les matériaux mis en oeuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, la pente des toitures, sont ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Les volumes et les silhouettes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les capteurs solaires en toiture devront être apposés sur la toiture en suivant l'inclinaison du pan de toiture. Ils ne doivent pas faire saillie.

▪ **Adaptations**

Pour permettre une certaine souplesse dans l'application, des adaptations à l'ensemble des règles contenues dans le présent article pourront être accordées dans les conditions prévues à l'article 4 du titre I du présent règlement.

▪ **Les installations techniques de service public**

Elles devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...). Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

▪ **Clôtures**

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqués sont interdites.

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

Elles seront constituées :

- Secteurs AUs1 et AUs2 : d'un grillage à maille rigide doublé d'une haie végétale vive. La hauteur sera de 1,90 mètre.
- Secteur AUs3 : non réglementé.

ARTICLE AUs- 12 - STATIONNEMENT

▪ Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5,00 mètres.

▪ Prescriptions particulières

- Secteurs AUs1 et AUs2 : au moins un stationnement par emplacement et un stationnement pour deux emplois
- Secteur AUs3 : non réglementé.

ARTICLE AUs- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ou installation doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 75 m² de surface libre.

Les espaces boisés classés au plan de zonage « espaces boisés à protéger ou à créer » sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux articles L134-6 et L131-12 du code forestier, le débroussaillage est obligatoire aux abords des bois classés et des constructions situées à proximité.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUs- 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

**CHAPITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « AUe »**

Caractère de la zone

C'est une zone naturelle partiellement équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future et accueillera des activités.

Elle se situe au Sud de Boisseron, dans le prolongement de l'actuelle zone d'activité, au lieu dit « Pioch Lyon ».

Cette zone est concernée, en partie, par les zones inondables du P.P.R.I. Il est nécessaire de se reporter au zonage et au règlement du P.P.R.I.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUe- 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisir (H.L.L)
- Les terrains de camping ou de caravanage permanent
- Les constructions à usage de parc résidentiel de loisirs (P.R.L)
- Les piscines
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.
- Les éoliennes

ARTICLE AUe- 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises à condition :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).
- Quelles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement, soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

- Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et para-hôtelier, équipements publics, bâtiments à usage agricole, de services et d'activités, les installations classées.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUe- 3 - ACCES ET VOIRIES

▪ Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. En cas d'impossibilité d'assurer la sécurité des usagers et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile, le terrain sera déclaré inconstructible.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

▪ Voiries

Les voies publiques et privées doivent avoir une largeur minimale de 7 mètres de chaussée, afin de permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de brancardage et d'enlèvement d'ordures ménagères.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE AUe- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

▪ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

▪ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que des eaux domestiques : eaux vannes et eaux ménagères à l'exclusion de toutes autres eaux claires de quelque nature ou provenance que se soit.

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

Ce raccordement doit être compatible avec la capacité de la station d'épuration en place.

▪ Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les habitants doivent obligatoirement s'y raccorder.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

Toute opération devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m² imperméabilisé.

▪ Electricité – Téléphone - Télédistribution

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE AUe- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

▪ Implantation en retrait

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres de l'alignement.

Le retrait est porté à 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 34, sans être inférieur à 6 mètres de l'alignement.

▪ Implantation des équipements publics

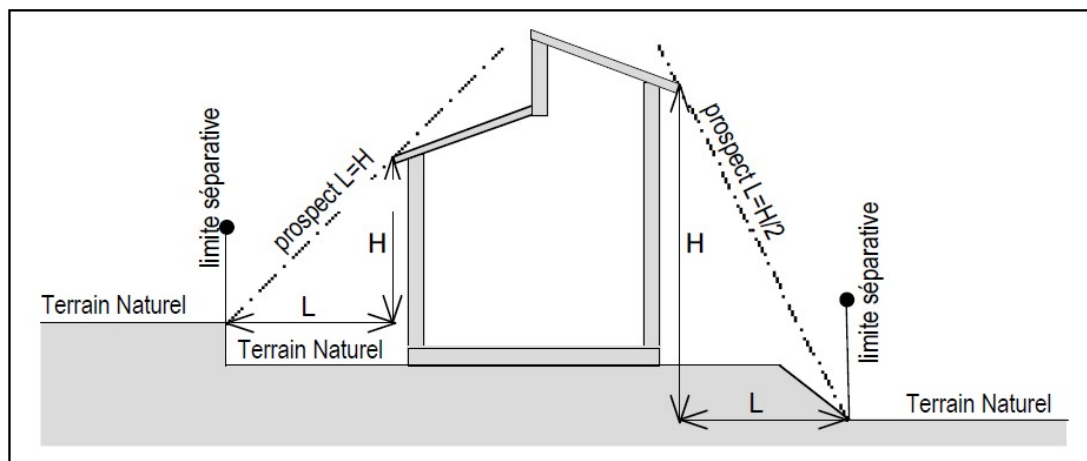
L'implantation des équipements publics d'infrastructure d'intérêt général n'est pas réglementée.

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

▪ Définition du prospect

Il est défini par l'expression d'un rapport entre deux variables :

- La variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- La variable H : différence d'altitude entre ces deux points.
-



NB : chaque prospect est calculé par rapport à la cote Terrain Naturel correspondante en limite séparative sur le fonds voisin

▪ **Implantation en retrait**

Les constructions peuvent être édifiées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à $L \geq H/2 \geq 5$ mètres.

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

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- La distance minimum entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE AUe- 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE AUe- 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

▪ **Définition de la hauteur maximale**

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes, au point correspondant au sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune des sections.

▪ **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres et ne peut pas dépasser la cote 44 NGF.

Les silos de stockage pourront atteindre 11 mètres.

ARTICLE AUe- 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DU PAYSAGE
--

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

▪ **Toitures**

Les toitures peuvent être réalisées en tuile canal ou similaire. Les faîtages doivent être orientés dans le sens des constructions avoisinantes ou parallèlement à la voie d'accès ou aux courbes de niveaux du terrain d'assise de la construction.

Les pentes seront comprises entre 28 et 33 %. Des toitures de différentes inclinaisons sur un même bâtiment sont proscrites.

Les toits à une seule pente sont à éviter.

Les ressauts de toitures ne doivent pas être inférieurs à 0,80 mètre.

Les capteurs solaires devront être apposés sur la toiture en suivant l'inclinaison du pan de toiture. Ils ne doivent pas faire saillie.

▪ **Façades**

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

La hiérarchie verticale et l'axialité des baies doivent être recherchées dans la composition des façades.

L'aspect des annexes sera le même que celui du bâtiment principal.

▪ **Clôtures**

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqués sont interdites.

La hauteur sera de 1,90 mètre.

Elles seront constituées d'un grillage à maille rigide.

▪ **Matériaux proscrits**

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, matériaux translucides ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc....

ARTICLE AUe- 12 - STATIONNEMENT
--

▪ **Prescriptions générales**

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5,00 mètres.

La superficie à prendre en compte pour le calcul du nombre de stationnements nécessaires à une opération de construction est de 25 m² y compris les circulations.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

▪ Prescriptions particulières

Il est exigé pour tous les bâtiments neufs ou réhabilités :

☐ Constructions à usage d'hôtels :

Au moins 1 place de stationnement par chambre

☐ Autres utilisations :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement, avec un minimum de 2 emplacements.

ARTICLE AUe- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre d'essence méditerranéenne, tous les 75 m².

Les espaces boisés classés au plan de zonage « espaces boisés à protéger ou à créer » sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux articles L134-6 et L131-12 du code forestier, le débroussaillage est obligatoire aux abords des bois classés et des constructions situées à proximité.

Le propriétaire doit débroussailler sur une bande de 50 mètres tout autour de sa maison, et de 10 mètres de part et d'autre des voies privées donnant accès à la construction.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUe- 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A »

C'est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Il existe 2 types de zone :

- **A0** : correspondant aux zones à protéger.
- **A1** : correspondant aux zones agricoles.

**CHAPITRE I
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « A0 »**

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone agricole à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique et économique.

Seule l'extension des bâtiments agricoles est autorisée sous conditions.

Elle couvre notamment la zone A.O.C.

Cette zone est concernée en tout ou partie par :

- le périmètre de protection de captage des eaux (servitude d'utilité publique AS1),
- les zones inondables du P.P.R.I. Il est nécessaire de se reporter au zonage et au règlement du P.P.R.I.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A0- 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- Les constructions à usage de bureau et de services
- Les constructions à usage de commerce
- Les constructions à usage d'artisanat
- Les constructions à usage d'industrie
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisir
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les constructions à usage de parc résidentiel de loisirs (PRL)
- Les éoliennes
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

- Les piscines

ARTICLE A0- 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS
--

Sont admises à condition :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).
 - Quelles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement, soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
 - Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
 - Que la construction existe à la date d'approbation du PLU.
 - Qu'elle se limite à la confortation et l'entretien des bâtiments à usage agricole existants, sans changement de destination, sans création de surface de plancher.
 - Qu'elle se limite à la reconstruction, après sinistre, de tout bâtiment à usage agricole existant, sans changement de destination et sans création de surface de plancher supplémentaire.
 - Qu'elle se limite à l'extension de 20% de la surface existante de tout bâtiment à usage agricole, sans changement de destination et pour une seule création à compter de la date d'application du présent PLU. En outre l'extension, dans tous les cas, ne devra pas dépasser 150 m² de surface de plancher.
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A0- 3 - ACCES ET VOIRIES

▪ Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. En cas d'impossibilité d'assurer la sécurité des usagers et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile, le terrain sera déclaré inconstructible.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

▪ Voiries

Les voies publiques et passages privés doivent des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile.

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

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

ARTICLE A0- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

▪ Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier peut être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

▪ Eaux usées

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées sur des dispositifs de traitement, et évacuées, conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

Les effluents résultants de l'activité agricole doivent être dirigés par un réseau indépendant du réseau d'assainissement public vers un système de traitement adapté.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

Toute activité ou installation située dans les périmètres de protection de captage, et nécessitant l'assainissement autonome, doit faire l'objet, au préalable, d'une étude hydrogéologique prouvant la non pollution de l'aquifère.

▪ Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

▪ **Electricité – Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE A0- 5 - CARATERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

**ARTICLE A0- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.

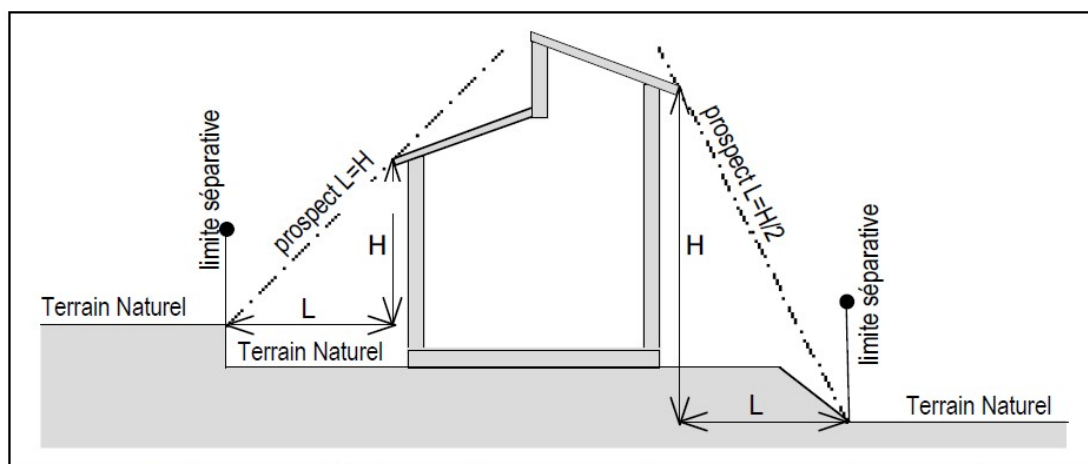
Pour les secteurs concernés par les articles L111-6 et L111-7 du code de l'urbanisme, les constructions (sauf : constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole ; aux réseaux d'intérêt public, et l'extension des constructions existantes) s'implanteront avec un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la route D 610.

**ARTICLE A0- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES**

▪ **Définition du prospect**

Il est défini par l'expression d'un rapport entre deux variables :

- La variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- La variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



NB : chaque prospect est calculé par rapport à la cote Terrain Naturel correspondante en limite séparative sur le fonds voisin

▪ **Implantation en retrait**

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à $L \geq H/2 \geq 5$ mètres.

ARTICLE A0- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
--

Non réglementée

ARTICLE A0- 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE A0- 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

▪ **Définition de la hauteur maximale**

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes, au point correspondant au sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune des sections.

▪ **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres.

La hauteur des bâtiments admis à être reconstruits sera identique à celle des bâtiments détruits.

La hauteur des antennes de réception ou d'émission radioélectriques n'est pas réglementée.

ARTICLE A0- 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DU PAYSAGE

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Les constructions en pierre doivent être maintenues.

Les autres constructions seront enduites. La couleur blanche est interdite ainsi que les couleurs trop violentes.

La construction ou la reconstruction des bâtiments utilisant des matériaux comme le métal ou le ciment en plaque, les polycarbonates, sont interdites.

Les toitures seront exclusivement en tuile romane ou canal, en lauze ou en pierre.

Les capteurs solaires en toiture devront être apposés sur la toiture en suivant l'inclinaison du pan de toiture. Ils ne doivent pas faire saillie.

ARTICLE A0- 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des engins agricoles doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A0- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés au plan de zonage « espaces boisés à protéger ou à créer » sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux articles L134-6 et L131-12 du code forestier, le débroussaillage est obligatoire aux abords des bois classés et des constructions situées à proximité.

Les ripisylves le long des cours d'eau doivent être conservées et entretenues.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A0- 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
--

Sans objet

**CHAPITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « A1 »**

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone agricole à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique et économique.

Cette zone est concernée, en partie, par les zones inondables du P.P.R.I. Il est nécessaire de se reporter au zonage et au règlement du P.P.R.I.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A1- 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation non liées et non nécessaires à l'exploitation agricole
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier non liées et non nécessaires à l'exploitation agricole
- Les constructions à usage de bureau et de services
- Les constructions à usage de commerce
- Les constructions à usage d'artisanat
- Les constructions à usage d'industrie
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisir
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les constructions à usage de parc résidentiel de loisirs (PRL)
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.
- Les piscines

ARTICLE A1- 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS
--

Sont admises à condition :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).
 - Quelles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement, soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
 - Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
 - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
 - En outre, pour les extensions, qu'elles se limitent à 20% de la surface existante de tout bâtiment à usage agricole, sans changement de destination et pour une seule création à compter de la date d'application du présent PLU et dans tous les cas, qu'elles ne dépassent pas 200 m² de surface de plancher.
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles
 - Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier et à l'agritourisme.
 - Les éoliennes.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A1- 3 - ACCES ET VOIRIES

▪ **Accès**

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. En cas d'impossibilité d'assurer la sécurité des usagers et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile, le terrain sera déclaré inconstructible.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

▪ **Voiries**

Les voies publiques et passages privés doivent des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile.

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

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

ARTICLE A1- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

▪ Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier peut être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

▪ Eaux usées

Le raccordement de toutes les constructions à un système non collectif est autorisé. Chaque mise en place d'un assainissement non collectif devra faire l'objet d'une étude d'aptitude des sols à la parcelle et être conforme aux dispositions et exigences du schéma directeur d'assainissement de la commune ainsi qu'aux recommandations du SPANC.

L'assainissement non collectif doit être conforme aux prescriptions du règlement sanitaire départemental et de l'arrêté préfectoral n° 2001-01-1567 du 18 avril 2001.

Les effluents résultants de l'activité agricole doivent être dirigés par un réseau indépendant du réseau d'assainissement public, vers un système de traitement adapté.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

Toute activité ou installation située dans les périmètres de protection de captage, et nécessitant l'assainissement autonome, doit faire l'objet, au préalable, d'une étude hydrogéologique prouvant la non pollution de l'aquifère.

▪ Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

▪ Electricité – Téléphone - Télédistribution

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE A1- 5 - CARATERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE A1- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.

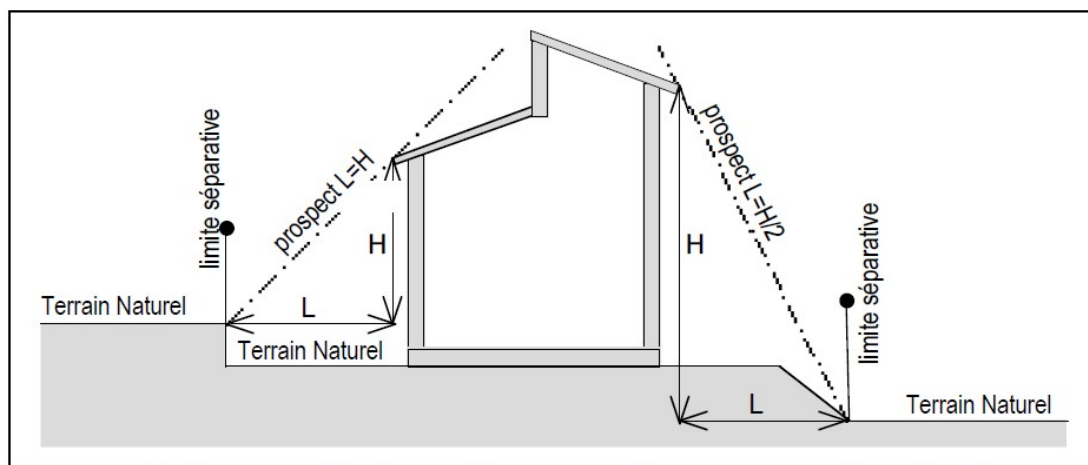
Pour les secteurs concernés par les articles L111-6 et L111-7 du code de l'urbanisme, les constructions (sauf : constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole ; aux réseaux d'intérêt public, et l'extension des constructions existantes) s'implanteront avec un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la route D 610 et D 34.

ARTICLE A1- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

▪ Définition du prospect

Il est défini par l'expression d'un rapport entre deux variables :

- La variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- La variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



NB : chaque prospect est calculé par rapport à la cote Terrain Naturel correspondante en limite séparative sur le fonds voisin

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

▪ **Implantation en retrait**

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à $L \geq H/2 \geq 5$ mètres.

ARTICLE A1- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE A1- 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE A1- 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

▪ **Définition de la hauteur maximale**

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes, au point correspondant au sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune des sections.

▪ **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres.

La hauteur des bâtiments admis à être reconstruits sera identique à celle des bâtiments détruits.

ARTICLE A1- 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DU PAYSAGE

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Les constructions en pierre doivent être maintenues.

Les autres constructions seront enduites. La couleur blanche est interdite ainsi que les couleurs trop violentes.

La construction ou la reconstruction des bâtiments utilisant des matériaux comme le métal ou le ciment en plaque, les polycarbonates, sont interdites.

Les toitures seront exclusivement en tuile romane ou canal, en lauze ou en pierre.

Les capteurs solaires en toiture devront être apposés sur la toiture en suivant l'inclinaison du pan de toiture. Ils ne doivent pas faire saillie.

**COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU
REGLEMENT**

ARTICLE A1- 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des engins agricoles doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE A1- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES
CLASSES**

Les espaces boisés classés au plan de zonage « espaces boisés à protéger ou à créer » sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux articles L134-6 et L131-12 du code forestier, le débroussaillage est obligatoire aux abords des bois classés et des constructions situées à proximité.

Les ripisylves le long des cours d'eau doivent être conservées et entretenues.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A1- 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

**TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES « N »**

C'est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de l'exploitation forestière, ou de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone est aussi à protéger en raison des risques naturels et des nuisances.

Il existe 2 types de secteur :

- **N** : correspondant aux zones à protéger.
- **Nh** : correspondant aux habitations existantes situées dans les zones à protéger et non urbanisables

**CHAPITRE I
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « N »**

Caractère de la zone

C'est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de l'exploitation forestière, ou de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone est aussi à protéger en raison des risques naturels et des nuisances.

Cette zone est en tout ou partie concernée par :

- les prescriptions des monuments historiques (P.P.M),
- le périmètre de protection de captage des eaux (servitude d'utilité publique AS1),
- les zones inondables du P.P.R.I. Il est nécessaire de se reporter au zonage et au règlement du P.P.R.I.

Afin d'éviter la prolifération des constructions dans ce milieu naturel, le règlement distingue 2 secteurs :

- **N** : correspondant aux espaces à protéger et notamment aux ripisylves et à l'ensemble de la zone inondable.
- **Nh** : correspondant aux constructions existantes à usage d'habitation, sous forme isolée.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N- 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Secteur N :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières
- Les constructions à usage de bureau et de services
- Les constructions à usage de commerce
- Les constructions à usage d'artisanat
- Les constructions à usage d'industrie
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

- Les constructions à usage d'habitations légères de loisir
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les constructions à usage de parc résidentiel de loisirs (PRL)
- Les éoliennes
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.
- Les piscines
- Toute surélévation de terrain par rapport à la limite naturelle dans l'emprise du P.P.R.I.

Secteur Nh :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation
- Les constructions à usage de bureau et de services
- Les constructions à usage de commerce
- Les constructions à usage d'artisanat
- Les constructions à usage d'industrie
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisir
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les constructions à usage de parc résidentiel de loisirs (PRL)
- Les éoliennes
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

ARTICLE N- 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Secteur N :

Sont admises à condition :

- Que soit mis en place un système d'alerte de crue.
- Les parkings paysagers, non imperméabilisés, et dans les zones inondables, à la condition supplémentaire qu'ils soient dotés d'un système d'alarme de crue.
- La réhabilitation des bâtiments existants.
- Les constructions nécessaires à l'exploitation de la « voie verte ».

Pour le cas du Moulin de Boisseron :

Sont admises à condition :

- Que soit mis en place un système d'alerte de crue.
- Qu'il ne s'agisse que d'une réhabilitation de l'ensemble sous forme de local destiné à l'accueil touristique temporaire du public.
- La réhabilitation des bâtiments existants.

Secteur Nh :

Sont admises à condition :

- Que la construction soit liée et nécessaire à l'activité agricole.
- Que la surface de plancher créée ne dépasse pas 200 m².
- Que les changements de destination des bâtiments existants ne génèrent pas une surface de plancher supérieure à 200 m².
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et la topographie.
- Que la construction se fasse une seule fois à compter de la date d'approbation de la révision du PLU. Il ne saurait y avoir plusieurs constructions consécutives dans le temps.
- L'extension des constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier et à l'agritourisme.
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N- 3 - ACCES ET VOIRIES

▪ Accès

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

Les accès doivent être adaptés aux opérations autorisées à l'article N1 et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. En cas d'impossibilité d'assurer la sécurité des usagers et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile, le terrain sera déclaré inconstructible.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

▪ Voiries

Les voies et passages privés doivent des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations autorisées à l'article N1 qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

▪ Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier peut être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

▪ Eaux usées

Le raccordement de toutes les constructions à un système non collectif est autorisé. Chaque mise en place d'un assainissement non collectif devra faire l'objet d'une étude d'aptitude des sols à la parcelle et être conforme aux dispositions et exigences du schéma directeur d'assainissement de la commune ainsi qu'aux recommandations du SPANC.

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

L'assainissement non collectif doit être conforme aux prescriptions du règlement sanitaire départemental et de l'arrêté préfectoral n° 2001-01-1567 du 18 avril 2001.

Les effluents résultants de l'activité agricole doivent être dirigés par un réseau indépendant du réseau d'assainissement public, vers un système de traitement adapté.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

Toute activité ou installation située dans les périmètres de protection de captage, et nécessitant l'assainissement autonome, doit faire l'objet, au préalable, d'une étude hydrogéologique prouvant la non pollution de l'aquifère.

▪ Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

▪ Electricité – Téléphone - Télédistribution

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE N- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.

Pour les secteurs concernés par les articles L111-6 et L111-7 du code de l'urbanisme, les constructions (sauf : 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'intérêts public, et l'extension des constructions existantes) s'implanteront avec un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la route D 610 et D 34.

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

▪ Secteur Nh

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les extensions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE N- 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
--

Non réglementé

ARTICLE N- 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
--

▪ **Définition de la hauteur maximale**

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes, au point correspondant au sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune des sections.

▪ **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des extensions ne peut excéder la hauteur du bâtiment auquel elle s'adosse.

ARTICLE N- 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DU PAYSAGE
--

▪ **Dans le secteur N :**

Les murets en pierres sèches doivent être préservés.

▪ **Dans le secteur Nh :**

Les extensions et les réhabilitations, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation, et soumis ou non à permis de construire, devront être compatibles avec le caractère de ces constructions, et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les matériaux mis en oeuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, la pente des toitures, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

▪ **Pour les immeubles existants**

□ Entretien, restauration des façades

- Les enduits de façades à la chaux sont conseillés.

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

- Les enduits doivent présenter un aspect sans aspérité de type taloché grain fin ou moyen.
- La mise à nu des pierres des façades est autorisée, si elles sont en bon état et s'il n'y a pas de disparités manifestes de taille et de couleur et si les joints sont réguliers.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.)
- Les maçonneries ou moellons dont les parements seraient traités d'une façon étrangère à la tradition locale.
- L'emploi de la couleur blanche ainsi que celui de couleurs violentes ou criardes pour les enduits de façades et les murs de clôture. La teinte des façades, murs de clôture, doit respecter la palette de couleurs disponible en Mairie.

☐ Baies, menuiseries, accessoires des façades

Ces éléments doivent reprendre l'esprit général de la construction ancienne.

Toutefois, si un nouvel ordonnancement des ouvertures permet de mieux adapter les conditions de vie du local, celle ci est autorisée dans le respect d'une hiérarchie verticale des baies et le maintien de leur axialité.

☐ Couvertures

Les toitures ne peuvent subir de transformations autres que celles faites pour restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture s'y rapportant.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles canal (ou rondes) de terre cuite.

Les tuiles plates ou mécaniques sont à proscrire, sauf lorsqu'il s'agit de réparation ou d'entretien de toitures existantes.

La création de chiens assis et les « skydomes » sont interdits ; cependant, les dispositifs d'éclairage

Situés dans le plan de la toiture sont autorisés.

Les capteurs solaires devront être apposés sur la toiture en suivant l'inclinaison du pan de toiture. Ils ne doivent pas faire saillie.

• **Pour les extensions**

Des prescriptions complètent celles énumérées ci-dessus, elles concernent :

☐ Le volume des constructions

Le gabarit des extensions doit s'harmoniser avec celui du bâti existant.

L'alignement des linteaux des baies et de l'égout de toiture avec ceux des bâtiments voisins sera systématiquement recherché.

☐ Façades

Les extensions édifiées en matériaux présentant un caractère précaire, sont interdites.

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

☐ Couvertures

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées. Sont proscrites les cheminées dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportant une paroi inclinée.

☐ Clôtures

Elles seront réalisées de manière à ne pas gêner l'écoulement des eaux de ruissellement ou de crue.

Les clôtures végétales sous forme de haies vives sont recommandées dans tous les secteurs à l'exception des secteurs situés dans les zones à risque d'inondation.

▪ **Matériaux proscrits**

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, matériaux translucides ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc....

▪ **Les installations techniques de service public**

Elles devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

ARTICLE N- 12 - STATIONNEMENT

▪ **Prescriptions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5,00 mètres.

▪ **Prescriptions particulières**

Dans le secteur Nh :

☐ Constructions à usage d'habitation :

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

ARTICLE N- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés au plan de zonage « espaces boisés à protéger ou à créer » sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU
REGLEMENT**

Conformément aux articles L134-6 et L131-12 du code forestier, le débroussaillage est obligatoire aux abords des bois classés et des constructions situées à proximité.

Les ripisylves le long des cours d'eau doivent être conservées et entretenues.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N- 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE VI ANNEXES

**COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU
REGLEMENT**

LOTISSEMENTS dont le règlement est en cours à la date de l'approbation du P.L.U.
:

- Lotissement « Le Clos des Poètes »
- Lotissement « Les Abeilles »
- Lotissement « Les Grillons »
- Lotissement « Les Cigalles »
- Lotissement « Les Oliviers »

**ELEMENTS DE PATRIMOINE A PROTEGER AU TITRE DE
L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Plusieurs éléments remarquables de Boisseron sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ils sont classés en quatre catégories :

- 1- Constructions agricoles vernaculaires, correspondant aux constructions vigneronnes,
- 2- Bâtiments remarquables, correspondant aux maisons bourgeoises,
- 3- Ensembles bâtis remarquables, correspondant aux portails et clôtures remarquables qui délimitent l'avenue,
- 4- Espaces libres remarquables, correspondant aux jardins et arbres isolés remarquables qui bordent l'avenue.

Les éléments identifiés font l'objet d'une désignation aux documents graphiques du PLU (zonage) et des fiches descriptives ci-après.

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

Adresse	N° de parcelle
12 avenue F. Mistral	D 257
	Description : Construction vernaculaire Construction vernaculaire, implantée à l'alignement, remarquable par sa position urbaine en entrée d'angle de l'avenue F. Mistral, position qui annonce et amorce l'ensemble urbain de l'avenue. Façades ordonnancées, présence de ferronneries.
Objectifs :	
Conserver la construction dans son intégrité – l'adjonction tardive située en façade de la Place du Général de Gaulle n'est pas protégée.	
Prescriptions	
La construction architecturale est à préserver dans sa volumétrie et composition d'origine. Tout projet d'extension ou de modification ne devra pas remettre en cause l'équilibre architectural du bâtiment. L'effet de la corniche de l'égout de toiture est à prolonger. L'adjonction située en façade de la Place du Général de Gaulle peut être substantiellement modifiée – sous respect de la réglementation PPRI – en vue d'améliorer l'entrée de l'avenue F. Mistral.	

Adresse	N° de parcelle
15 avenue F. Mistral	D 202
	Description : Construction vernaculaire Construction vernaculaire, implantée à l'alignement, remarquable par sa position urbaine en entrée d'angle de l'avenue F. Mistral, position qui annonce et amorce l'ensemble urbain de l'avenue. Façades ordonnancées, présence de ferronneries.
Objectifs :	
Conserver la construction dans son intégrité	
Prescriptions	
La construction architecturale est à préserver dans sa volumétrie et composition d'origine. Tout projet d'extension ou de modification ne devra pas remettre en cause l'équilibre architectural du bâtiment. Une extension – sous respect de la réglementation du PPRI - ne pourra prendre place qu'à l'alignement sur rue, en prolongement de la construction existante, la hauteur totale sera similaire. L'effet de la corniche de l'égout de toiture est à prolonger.	

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

Adresse	N° de parcelle
32 avenue F. Mistral	D 255
	Description : Jardin et l'ensemble portail / clôtures remarquables Construction vernaculaire, implantée en entrée de l'alignement, remarquable par sa position urbaine en entrée de l'avenue F. Mistral, le jardin est le premier espace de respiration urbaine. Le portail et ses piliers appartiennent à l'ensemble bâti remarquable de l'avenue F. Mistral et sont protégés à ce titre.
Objectifs :	
Conserver le jardin et le portail dans leur intégrité.	
Prescriptions	
Conserver le jardin et le portail dans leur intégrité.	

Adresse	N° de parcelle
35 avenue F. Mistral et 39 rue Maurice Chauvet	D 920, D921
	Description : Constructions vernaculaires Deux anciens hangars organisés autour d'une cours. Cette disposition permet d'ouvrir une vue vers les boisements de la ripisylve.
Objectifs :	
Conserver cette vue lointaine	
Prescriptions	
Il est interdit de construire dans la cours existante et à l'alignement de l'avenue F. Mistral.	

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

Adresse	N° de parcelle
49 avenue F. Mistral	D 920, D680
	Description : Construction vernaculaire Ancien hangar qui témoigne de l'identité agricole, viticole, de Boisseron. Sa disparition conduirait à l'effacement progressif de l'identité du village. Implantation à l'alignement, développement perpendiculaire à l'avenue F. Mistral
Objectifs :	
Conserver le volume de la construction dans son intégrité	
Prescriptions	
La construction architecturale est à préserver dans sa volumétrie. L'écriture architecturale de la façade sur rue doit être conservée en l'état, les éventuels tuyaux, câbles et machineries doivent être retirés, les encadrements et soubassements dessinés, maintenus et rénovés.	

Adresse	N° de parcelle
65, 79 avenue F. Mistral	D649, D765, D766
	Description : Construction vernaculaire qui témoigne de l'identité agricole, viticole, de Boisseron. Sa disparition conduirait à l'effacement progressif de l'identité du village. Implantation à l'alignement, développement perpendiculaire à l'avenue F. Mistral
Objectifs :	
Conserver la construction, le jardin et la clôture dans leur intégrité	
Prescriptions	
La construction architecturale est à préserver dans sa volumétrie. L'écriture architecturale de la façade perpendiculaire à la rue doit être conservée en l'état, les éventuels tuyaux, câbles et machineries doivent être retirés, les encadrements et soubassements dessinés, maintenus et rénovés. S'il y a création d'un nouveau percement, celui-ci respectera à l'identique les dimensions existantes, s'inscrira à l'alignement des linteaux existants et reproduira à l'identique les menuiseries extérieures et garde-corps. L'ensemble clôtures/portail est à conserver dans son intégrité, à remettre en état si altération.	

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

Adresse	N° de parcelle
56 avenue F. Mistral	D 254
	Description : Bâtiment remarquable Construction remarquable – mairie - , remarquable par la volumétrie et la qualité de l'écriture architecturale, implantée à l'alignement, développement perpendiculaire à l'avenue. Façades ordonnancées, présence de ferronneries.
Objectifs :	
Conserver la construction dans son intégrité	
Prescriptions	
La construction architecturale est à préserver dans sa volumétrie et composition d'origine. Tout projet d'extension ou de modification ne devra pas remettre en cause l'équilibre architectural du bâtiment. Une extension ne pourra prendre place qu'en partie arrière de la parcelle.	

Adresse	N° de parcelle
90 avenue F. Mistral	D 249
	Description : Clôtures, portail et piliers remarquables, arbre remarquable (le pin) Ce portail, et ses piliers, en particulier à l'angle de la parcelle, participe à la cohérence de l'accompagnement architectural de l'avenue F. Mistral. Le pin – arbre remarquable – émerge dans la silhouette générale de l'avenue, et participe au paysage urbain.
Objectifs :	
Conserver la clôture sur rue et les piliers dans leur intégrité, conserver l'arbre dans son intégrité	
Prescriptions	
Conserver la clôture sur rue et les piliers dans leur intégrité, conserver l'arbre et le jardin dans leur intégrité	

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

Adresse	N° de parcelle
103 avenue F. Mistral	D 833
	Description : Bâtiment remarquable, Clôtures, portail et piliers remarquables, jardin-écrin à conserver Construction remarquable par la qualité de l'écriture architecturale, implantée en retrait de l'avenue. Façades ordonnancées, jeu des aplats d'enduits clairs et des filets et chaînages d'angle
Objectifs :	
Conserver la construction, les clôtures et piliers dans leur intégrité	
Prescriptions	
La construction architecturale est à préserver dans sa volumétrie et composition d'origine. Si nécessaire, rénover à l'identique enduits (aplats et filets), menuiseries extérieures (volets). Le jardin, espace de respiration urbaine et de mise en scène de la construction doit être conservé. S'il y a extension de bâti, celle-ci prendra place sur l'arrière de la parcelle (par rapport à l'avenue F Mistral) et sa hauteur – au maximum - sera similaire à l'existant.	

Adresse	N° de parcelle
105 avenue F. Mistral	D 245
	Description : Bâtiment remarquable, Clôtures, portail et piliers remarquables, jardin-écrin à conserver Construction remarquable par la qualité de l'écriture architecturale, implantée en retrait de l'avenue.
Objectifs :	
Conserver la construction, les clôtures et piliers, jardin dans leur intégrité	
Prescriptions	
La construction architecturale est à préserver dans sa volumétrie, composition et écriture des façades d'origine. Si nécessaire, rénover à l'identique enduits et parements Le jardin, espace de respiration urbaine et de mise en scène de la construction doit être conservé.	

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

Adresse	N° de parcelle
108 avenue F. Mistral	D 407
	Description : Bâtiment remarquable, Clôtures, portail et piliers remarquables, jardin-écrin à conserver dans la profondeur de la parcelle Construction remarquable par son volume isolé, implanté en retrait de l'avenue. Façades ordonnancées, rectitude de la ligne des génoises
Objectifs :	
Conserver la construction, les clôtures et piliers dans leur intégrité	
Prescriptions	
La construction architecturale est à préserver dans sa volumétrie et composition d'origine. Si nécessaire, rénover à l'identique enduits et encadrements, menuiseries extérieures (volets). Le jardin, espace de respiration urbaine et de mise en scène de la construction doit être conservé. S'il y a extension de bâti, celle-ci prendra place sur l'arrière de la parcelle (par rapport à l'avenue F Mistral) et sa hauteur sera – au maximum - similaire à l'existant.	

Adresse	N° de parcelle
127 avenue F. Mistral	D 206
	Description : Bâtiment remarquable, Clôtures, portail et piliers remarquables, jardin-écrin à conserver Construction remarquable par la qualité de l'écriture architecturale, implantée en retrait de l'avenue. Façades ordonnancées, remarquables ferronneries
Objectifs :	
Conserver la construction, le jardin, les clôtures et piliers dans leur intégrité	
Prescriptions	
La construction architecturale est à préserver dans sa volumétrie et composition d'origine. Si nécessaire, rénover à l'identique enduits, ferronneries et menuiseries extérieures. Le jardin, espace de respiration urbaine et de mise en scène de la construction doit être conservé. S'il y a extension de bâti, celle-ci prendra place sur l'arrière de la parcelle (par rapport à l'avenue F Mistral) et sa hauteur – au maximum - sera similaire à l'existant.	

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

Adresse	N° de parcelle
130 avenue F. Mistral	D 467
	Description : Bâtiment remarquable, Clôtures, jardin, portail et piliers remarquables Construction remarquable par son volume, implantée à l'alignement de l'avenue. Façades ordonnancées, un percement récent en désordre
Objectifs :	
Conserver la construction, le jardin, les clôtures et piliers dans leur intégrité	
Prescriptions	
La construction architecturale est à préserver dans sa volumétrie et composition d'origine. Si nécessaire, rénover à l'identique enduits en conservant le chaînage d'angle Le jardin, espace de respiration urbaine et de mise en scène de la construction doit être conservé.	

Adresse	N° de parcelle
161 avenue F. Mistral	D 225, D224
	Description : Bâtiments remarquables, Clôtures, portail et piliers remarquables, jardin-écran à conserver Constructions remarquables par leur volume et son appartenance à l'ensemble urbain, la remise implantée sur l'alignement et en profondeur participe à la silhouette paysagère et urbaine de l'avenue.
Objectifs :	
Conserver les constructions, les clôtures et piliers dans leur intégrité	
Prescriptions	
La construction architecturale principale est à préserver dans sa volumétrie et composition d'origine. Si nécessaire, rénover à l'identique enduits (aplats et filets), menuiseries extérieures (volets). Le jardin, espace de respiration urbaine et de mise en scène de la construction doit être conservé.	

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

Adresse	N° de parcelle
189 avenue F. Mistral	D 226
	Description : Clôtures, portail et piliers remarquables, arbre remarquable
Objectifs :	
Conserver les clôtures et piliers, l'arbre et jardin dans leur intégrité	
Prescriptions	
La construction implantée à l'alignement de l'avenue F. Mistral et en limite séparative n'est pas identifiée en tant que patrimoine afin de pouvoir évoluer tout en respectant les règles du PLU concernant les modalités de stationnement.	

Adresse	N° de parcelle
182 avenue F. Mistral	D 352 D353
	Description : Bâtiment vernaculaire, Clôtures, portail et piliers remarquables, jardin-écrin à conserver Constructions remarquables par leur volume et son appartenance à l'ensemble urbain, construction implantée sur l'alignement et en profondeur participe à la silhouette paysagère et urbaine de l'avenue.
Objectifs :	
Conserver les constructions, les clôtures et piliers – en particulier l'angle de la parcelle - dans leur intégrité	
Prescriptions	
La construction architecturale principale est à préserver dans sa volumétrie et composition d'origine. Si nécessaire, rénover à l'identique enduits, menuiseries extérieures et génoises Le jardin, espace de respiration urbaine et de mise en scène de la construction doit être conservé.	

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

Adresse	N° de parcelle
617 (?) avenue F. Mistral	D 228
	Description : Bâtiment vernaculaire, Clôtures, portail et piliers remarquables, jardin-écrin à conserver Constructions remarquables par leur volume et son appartenance à l'ensemble urbain, la construction implantée sur l'alignement de la place du Sacré-Coeur et en profondeur participe à la silhouette paysagère et urbaine de l'avenue.
Objectifs :	
Conserver la construction, le jardin, les clôtures et piliers dans leur intégrité	
Prescriptions	
La construction architecturale principale est à préserver dans sa volumétrie et composition d'origine. Si travaux, rénover à l'identique au type enduits (aplats), menuiseries extérieures (volets). Le jardin, espace de respiration urbaine et de mise en scène de la construction doit être conservé.	

Adresse	N° de parcelle
49 Place du Sacré-Coeur	D 227
	Description : Bâtiment vernaculaire, Clôtures, portail et piliers remarquables, jardin-écrin à conserver Constructions remarquables par leur volume et son appartenance à l'ensemble urbain, la construction implantée sur l'alignement de la place du Sacré-Coeur et en profondeur participe à la silhouette paysagère et urbaine de l'avenue.
Objectifs :	
Conserver la construction, le jardin, les clôtures et piliers dans leur intégrité	
Prescriptions	
La construction architecturale principale est à préserver dans sa volumétrie et composition d'origine. Si travaux, rénover à l'identique au type enduits (aplats), menuiseries extérieures (volets). Le jardin, espace de respiration urbaine et de mise en scène de la construction doit être conservé.	

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

Adresse	N° de parcelle
6 place du Sacré-Coeur	D 362
	Description : Bâtiments remarquables, Clôtures, portail et piliers remarquables, jardin-écrin à conserver Construction remarquable car identitaire : ancien café du village
Objectifs :	
Conserver les clôtures et piliers dans leur intégrité, accompagner une évolution de la construction	
Prescriptions	
Dans le cadre de travaux, enlever les éléments superflus ou qui ne relèvent pas du type, restaurer les aplats, soubassements et les filets des enduits, retrouver les volets d'origine. Le jardin, espace de respiration urbaine et de mise en scène de la construction doit être conservé.	

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

Adresse	N° de parcelle
?? avenue F. Mistral	D 200
	Description : Bâtiment vernaculaire, Clôtures, portail et piliers remarquables, jardin-écrin à conserver Construction remarquable par leur volume et son appartenance à l'ensemble urbain, construction implantée sur l'alignement et en profondeur participe à la silhouette paysagère et urbaine de l'avenue.
Objectifs :	
Conserver la construction, les clôtures et piliers dans leur intégrité	
Prescriptions	
La construction architecturale principale est à préserver dans sa volumétrie et composition d'origine. Si nécessaire, rénover à l'identique enduits et encadrements, menuiseries extérieures (volets) et ferronnerie. Le jardin, espace de respiration urbaine et de mise en scène de la construction doit être conservé.	

Adresse	N° de parcelle
246 avenue F. Mistral	D 412
	Description : Clôtures, portail et piliers remarquables, jardin à conserver Espace de respiration qui participe à la silhouette paysagère et urbaine de l'avenue. Cet espace permet d'apprécier l'intention de la conception d'ensemble de l'avenue (?)
Objectifs :	
Conserver les clôtures et piliers – en particulier aux angles de la parcelle – le jardin dans leur intégrité	
Prescriptions	
Si projet de création de nouveaux logements, conserver le type des bâtiments autour d'une cour. Conserver les clôtures et piliers – en particulier aux angles de la parcelle - dans leur intégrité Le jardin, espace de respiration urbaine et de mise en scène de la construction doit être conservé	

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

Adresse	N° de parcelle
290 avenue F. Mistral	D 568
	Description : Clôtures, portail et piliers remarquables, jardin à conserver Espace de respiration qui participe à la silhouette paysagère et urbaine de l'avenue. Cet espace permet d'apprécier l'intention de la conception d'ensemble de l'avenue
Objectifs :	
Conserver les clôtures et piliers – en particulier aux angles de la parcelle - dans leur intégrité	
Prescriptions	
Si projet d'extension de l'équipement, inscrire le bâtiment nouveau comme une aile venant refermer la cour. Conserver les clôtures et piliers – en particulier aux angles de la parcelle - dans leur intégrité Le jardin, espace de respiration urbaine et de mise en scène de la construction doit être conservé.	

Adresse	N° de parcelle
338 et 362 avenue F. Mistral	D813, D819
	Description : constructions vernaculaires, Clôtures, portail et piliers à conserver, arbre remarquable Constructions vernaculaires – et identitaires - dont les masses participent à la silhouette générale de l'avenue Le jardin et le cèdre sont des espaces de respiration de l'avenue
Objectifs :	
Conserver les clôtures et piliers, les constructions dans leur volume	
Prescriptions	
Les constructions vernaculaires sont à préserver dans sa volumétrie et composition d'origine. Si nécessaire, rénover à l'identique enduits et encadrements, menuiseries extérieures (volets) et ferronnerie. Le jardin, espace de respiration urbaine et de mise en scène de la construction doit être conservé.	

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

Adresse	N° de parcelle
379 et 397 avenue F. Mistral	D180, D897
	Description : constructions vernaculaires, Clôtures, portail et piliers à conserver Constructions vernaculaires dont les masses participent à la silhouette générale de l'avenue
Objectifs :	
Conserver les clôtures et piliers, les constructions dans leur volume	
Prescriptions	
Les constructions vernaculaires sont à préserver dans sa volumétrie et composition d'origine. Si nécessaire, rénover à l'identique enduits et encadrements, menuiseries extérieures (volets) et ferronnerie.	

Adresse	N° de parcelle
463 avenue F. Mistral	D168
	Description : bâtiment remarquable, Clôtures, portail et piliers à conserver Construction identitaire
Objectifs :	
Conserver les clôtures et piliers, les constructions dans leur intégrité	
Prescriptions	
La construction est à préserver dans sa volumétrie et son écriture architecturale d'origine. Si nécessaire, rénover à l'identique enduits et encadrements, menuiseries extérieures (volets) et éléments d'ornementation.	

**COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU
REGLEMENT**

Adresse	N° de parcelle
440 avenue F. Mistral	D215, D325, D447
	Description : constructions vernaculaires, Clôture massive et jardins à conserver
Objectifs :	
Conserver les clôtures dans leur intégrité, restaurer le type des constructions	
Prescriptions	
Les constructions sont à préserver dans leur volumétrie et son écriture architecturale d'origine si elle est encore présente. Si nécessaire, ré-enduire les façades en préservant encadrements de baie et chaînage d'angle, ré-installer les menuiseries extérieures du type	

**COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU
REGLEMENT**

Adresse	N° de parcelle
515 avenue F. Mistral	D159
	Description : construction vernaculaire (D159)
Objectifs :	
Retrouver l'intégrité des clôtures et piliers, de la construction	
Prescriptions	
Ré-installer les éléments de serrurerie sur la partie haute de la clôture	

Adresse	N° de parcelle
? avenue F. Mistral	D751, D707, D371, D372
	Description : Clôtures, portail et piliers du type dégradés
Objectifs :	
Retrouver l'intégrité des clôtures et piliers	
Prescriptions	
Retrouver l'intégrité des clôtures et piliers en particulier sur les parties dégradées.	

**COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU
REGLEMENT**

Adresse	N° de parcelle
482 avenue F. Mistral	D284
	Description : bâtiment remarquable, arbre remarquable
Objectifs :	
Conserver la construction et l'arbre dans leur intégrité	
Prescriptions	
La construction est à préserver dans sa volumétrie et son écriture architecturale d'origine. Si nécessaire, rénover à l'identique enduits et encadrements, menuiseries extérieures (volets) et éléments d'ornementation	

**COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU
REGLEMENT**

Adresse	N° de parcelle
575 avenue F. Mistral	D660
	Description : bâtiment vernaculaire, piliers et clôtures remarquables Ensemble bâti remarquable – ancienne distillerie - car marque l'entrée de l'avenue F. Mistral, introduit et annonce la remarquable cohérence urbaine, paysagère et architecturale de l'avenue
Objectifs :	
Conserver les constructions, clôtures et piliers dans leur intégrité	
Prescriptions	
Les constructions sont à préserver dans leur volumétrie et leur écriture architecturale d'origine. Si nécessaire, rénover à l'identique enduits et encadrements, menuiseries extérieures (volets) et éléments d'ornementation L'ensemble bâti implanté sur la rue Souvielle doit pouvoir changer de destination pour devenir un ensemble de logements ; dans cette perspective l'écriture des percements futurs doit s'inspirer de celle des bâtiments vernaculaires.	

COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU REGLEMENT

Adresse	N° de parcelle
537 avenue F. Mistral	D123, D554, D556
	Description : bâtiment vernaculaire, remarquable car marque l'entrée de l'avenue F. Mistral, introduit et annonce la remarquable cohérence urbaine, paysagère et architecturale de l'avenue
Objectifs :	
Conserver la construction dans son intégrité	
Prescriptions	
La construction est à préserver dans sa volumétrie et son écriture architecturale d'origine. Si nécessaire, rénover à l'identique menuiseries extérieures (volets)	

**COMMUNE DE BOISSERON – 2^{ème} MODIFICATION DU PLU
REGLEMENT**

Adresse	N° de parcelle
604 avenue F. Mistral	D75, D76
	Description : bâtiment remarquable, introduisant l'avenue F. Mistral, espace de respiration et d'articulation entre l'ensemble F. Mistral et les tissus pavillonnaires récents.
Objectifs :	
Conserver la construction dans son intégrité	
Prescriptions	
La construction est à préserver dans sa volumétrie et son écriture architecturale d'origine. Si nécessaire, rénover à l'identique menuiseries extérieures (volets)	